



JORNADA DE TRABAJO

CONSTRUCCIÓN, MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS

REALIZADO EN EL
HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DEL PARTIDO DE GRAL. PUEYRREDON
4/4/19

S U M A R I O

Apertura de la Jornada
Desarrollo de la Jornada

- 1 -
APERTURA DE LA JORNADA

-En la ciudad de Mar del Plata, Partido de General Pueyrredon, a los cuatro días del mes de abril de dos mil diecinueve, reunidos en el recinto de sesiones del Honorable Concejo Deliberante, y siendo las 10:02, dice la

Sra. Coria: Buenos días, gracias a todos por venir a esta Jornada de Trabajo que hemos convocado para intercambiar ideas y opiniones acerca de aspectos relativos a la construcción, mantenimiento y conservación de los inmuebles, con una mirada muy particular en lo concerniente con las fachadas en base a la Ordenanza que rige en tal sentido para los edificios de más de nueve metros de altura (más otros requisitos, como la antigüedad) y el Decreto ad referéndum que ha dictado el Departamento Ejecutivo a raíz de la tragedia que se llevó la vida de una joven y su hijita a fines del año pasado, que en ese caso es para los inmuebles no contemplados en esa Ordenanza. Con varios integrantes de esta mesa hemos hablado, han hecho algunas observaciones, algunos han traído alguna propuesta, el Foro de la Construcción ha agregado una. La idea es que todo este material forme parte de la Jornada de Trabajo para que, en otra instancia, se analicen estos insumos y trabajar posteriormente en Ordenanzas nuevas que contemplan nuevas realidades, nuevas responsabilidades, que contemple el tema del Código, que es un Código diferente a cuando se sancionó la Ordenanza y otras Ordenanzas "madre". Este es el objetivo. Voy a presentar a los concejales presentes y después voy a pedir que cuando cada uno tome el uso de la palabra se presente. La concejal Sívori y el concejal Tarifa Arenas integran la Comisión de Obras, la concejal Baragiola no la integra pero se ha acercado de todas formas, y se encuentra presente también el Subsecretario de Obras y Planeamiento, arquitecto Rodríguez.

- 2 -
DESARROLLO DE LA JORNADA

Sr. Tamburini: Buen día, soy Leonardo Tamburini, presidente del Centro de Constructores y Anexos. Hablo en nombre del Centro y de alguna manera del Foro de la Construcción –somos varios aquí– para llevar adelante esto que presentamos, que es una ampliación del Decreto que firmó el Intendente y es ampliatorio también de la Ordenanza 12.562. La idea es que por medio de una nueva normativa poder darle un marco legal y de control por parte de la Municipalidad y de los colegios profesionales y darle una solución a esas patologías edilicias que hay en la ciudad, producto del deterioro de fachadas y de la antigüedad de algunos inmuebles. Desde el Foro nosotros planteamos que aquellas salientes, ornamentaciones o esa altura hasta los 9 metros que debía tener un tratamiento similar al que se le está dando hoy con la Ordenanza vigente, producto que hace veinte años, de no haber existido esa Ordenanza, hubieran sido mucho mayores los problemas que hubiera tenido la ciudad. Lamentablemente tuvimos un hecho fortuito en Punta Mogotes y obviamente esto conlleva poder avanzar en ese vacío que estaba quedando de cero a nueve metros de altura. Por eso planteamos desde el Foro esta posibilidad de un proyecto de Ordenanza y atender a ese vacío que hoy tiene la Ordenanza 12.562. Por parte del Foro hay un consenso de un 98%, quizás hay alguna particularidad dentro de las incumbencias profesionales de cada uno de los colegios mismos; hay un tema muy puntual que es quiénes para los matriculados ingenieros están capacitados o no para generar eso. Desde el Foro observamos que la incorporación de edificios nuevos a la ampliación de la Ordenanza o a la Ordenanza nueva, hay una masa de nuevas propiedades a desarrollar por arriba de las 8.000, incrementándola aún más con las ya existentes, que son 3.700. Por lo tanto, habría trabajo para todos (matriculados, empresas de mantenimiento, contratistas, directores de obra, proyectistas y representantes técnicos de empresas de mantenimiento). Por lo tanto, vemos que con la sanción de una nueva Ordenanza se podría subsanar ese bache del que hablamos. Desde el Foro también planteamos la necesidad de generar capacitaciones para incorporar esa cantidad de matriculados en función del mantenimiento de esos edificios, e incorporarlos a la actividad y que van a depender de ampliar la matrícula que se dedican a esa especialidad. Vemos también que en la Municipalidad hay varias reparticiones, que una hace control eléctrico de ascensores, otra hace el mantenimiento de fachadas, otra hace la dirección de obras privadas, y de alguna manera generar algún soporte que pueda abarcar todos estos ítems que hoy están en forma aislada. Estamos tratando de buscar un software que pueda abarcar distintos escenarios y controles para los edificios. El mismo edificio al que hoy se le hace un control de ascensores es el mismo al que se le hace un control a la fachada, es decir, no hay un solo protocolo que pueda abarcar toda la gama del edificio, que en una sola base de datos generemos los diferentes tipos de controles que debe tener un edificio: control eléctrico, control de gas, de ascensores, de fachada, finales de obra, etc. y que sea digitalizado. Vale decir, buscar una alternativa que sea más fácil para la lectura del Municipio y para los colegios profesionales a la hora de poder controlar. Deberíamos empezar a ingresar expedientes de los más antiguos a los más nuevos porque los más antiguos son los que tienen mayor patología para atender en forma urgente para que no sucedan los hechos que han pasado. Ver de qué forma ese aluvión de nuevos desarrollos –que calculamos entre 8000 y 10.000– se puede amortiguar a través de un protocolo, de una digitalización, de una capacitación por parte de los distintos colegios profesionales, para que no se produzca un cuello de botella y que sea contraproducente. Ese es el espíritu de lo que se pudo consensuar en el Foro de la Construcción y es lo que se ha presentado.

Sr. Ibernón: Nosotros sacamos una cuenta. A 6.000 manzanas en el ejido urbano, estamos hablando de 144.000 lotes; de los cuales un 20% son baldíos, por lo tanto nos quedarían 115.200 construcciones. A eso debemos restarle los 3.411 edificios que cuenta la Ordenanza, con lo cual estaríamos en 111.789 edificios de planta baja y 1º piso. Si decimos que el 60% de estos últimos estén con salientes, estamos hablando de 67.000 informes a presentes. Creo que esto es lo primero que hay que hacer, o sea, sacar números exactos de cuántos edificios entrarían en esta Ordenanza, para ver el impacto, hasta dónde llegamos. Es fundamental cuantificar lo que tenemos para hacer.

Sr. Monzón: Daniel Monzón, presidente del Colegio de Arquitectos Distrito IX Provincia de Buenos Aires. Me parece que la segunda parte de lo que hablaba Leonardo tiene que ver con el inicio, es decir, debemos hacer un censo de las edificaciones porque si no tenemos conocimiento de la realidad mal podemos aplicar normas o procedimientos. Saber con exactitud cuántos son los incorporados dentro de la Ordenanza 12.562 y el resto cuántos son los que están en condiciones de estar y todavía no están. Los veinte años de trabajo han dado frutos y han modificado algunas cuestiones, en cuanto al mantenimiento y estéticamente se ven mejor pero hay que ver el mantenimiento total de todo su perímetro. En cuanto al tema de los nueve metros para abajo; la cantidad es muy importante y debemos tener esos números para generar una Ordenanza acorde a las circunstancias y que nos permita en el menor posible ir incorporando ese número de edificaciones y quitar el peligro potencial de cada una de esas viviendas. Este trabajo es la antesala al proyecto de Ordenanza que estamos proponiendo para que luego el Concejo Deliberante le dé la forma correspondiente y sacar el instrumento normativo que corresponda. Obviamente vamos a necesitar desde los colegios profesionales el trabajo de capacitación y la especialización en determinadas cosas para que los informes tengan la coherencia y la responsabilidad que debe tener porque somos los “cuidadores” de ese edificio y de la gente que vive en él. Deberíamos también –esto ya como propuesta- generar algún mecanismo con los colegios profesionales, con la Universidad, como para hacer ese censo para luego pasar a la siguiente etapa y empezar a solicitar los informes para que ese volumen de trabajo pase a la Municipalidad tenga elementos para trabajar. Luego los profesionales tomarán esa responsabilidad a través de los informes y, a partir de ellos, si hay reparaciones posibles, habrá que resolver al respecto.

Sra. Coria: En principio, voy a hacer algunas consultas a la Secretaría de Planeamiento; lamento que lo del Foro lo estamos leyendo recién ahora. La primera consulta es si se está aplicando el Decreto. ¿No se está aplicando? Bien, no se está aplicando, entonces estamos a tiempo si queremos hacer modificaciones para que tenga el formato de una Ordenanza. Por empezar, el Decreto habla de inmuebles de más de cinco años y el proyecto habla de inmuebles de más de diez años; ya acá tendríamos un universo que quedaría dentro o fuera del esquema de control. Otra cuestión que en principio había planteado la propuesta del Ejecutivo era que no todos los informes llegaran al Municipio sino que aquellos que no tuvieran obras surgidas del informe quedaran bajo responsabilidad y en poder del titular o administrador del inmueble. De esto último no me surge que sea así sino que todos deberían venir, lo estoy leyendo un poquito rápido. ¿Cuál sería el status jurídico del Decreto? ¿Está publicado? Acá me dicen que era ad referéndum del Concejo; acá nunca entró pero entiendo que este Decreto era obligatorio desde el momento de la publicación y ya está publicado, o sea, pareciera ser obligatorio. Bueno, estas son algunas de las cuestiones que me parece debemos plantearnos. Todos esperamos con esto- lo digo casi desde el sentido común- mejorar la situación de los inmuebles, mejorar la posibilidad de cualquier tipo de siniestro; ahora, también debemos esperar que si esto en algún momento ocurre quedan en claro cuáles son las responsabilidades, quién no cumplió su parte. Me parece que con el Decreto así, sin ser tratado en el Concejo Deliberante, no estamos muy bien parados, no está el sector o no está el Municipio.

Sr. Rodríguez: La modalidad de los Decretos ad referéndum se ha utilizado en una cantidad de ejemplos. En este caso, subyace el mensaje de que hay establecer un control sobre las edificaciones que estaban fuera de la Ordenanza 12.562 y transmitir eso rápidamente. Después, se distinguen dos espectros de situación. Aquellos casos donde del informe no surge que haya que realizar una intervención estructural en el bien, el Decreto sólo refiere a los salientes exclusivamente, y en el caso que no haya que hace una intervención estructural el informe queda en poder del propietario del edificio y es un reaseguro de que ellos han efectuado ese control. Sólo se preveía que se presentaran en el Municipio aquellos que decididamente requerían una intervención estructural. Coincido en que hay que cuantificar y ver el universo de ejemplos que son susceptibles de ser evaluados y objeto de informe técnico. En esto creo que hay que ser un tanto más riguroso en la cantidad de casos y tener una estimación de ellos con una metodología precisa. Quizá el número de inmuebles que tiene el ejido urbano después que hay que filtrarlo por otras cuestiones. En primera instancia no sólo los baldíos sino también hay una cantidad de manzanas importante con distritos que tienen tipología con retiro de frente, como los residenciales de baja densidad, los de media densidad también tienen retiro de frente, etc. Hay una cantidad de inmuebles y de variables a tener en cuenta para establecer la cantidad de casos que ameritan un informe. De hecho, son los edificios de planta baja y dos pisos que tienen saliente; los que no tienen saliente no están siendo considerados, por lo tanto habría que saber cuáles son los que tienen saliente. Otro tema importante es que la prioridad recae sobre los edificios que tienen más edad y que, como tales, tienen la posibilidad de presentar patologías negativas respecto a los salientes. Por lo tanto hay que aunar esas cuestiones: ver la cantidad y ver, dentro de ese universo de planta baja y dos pisos que tienen salientes, cuáles son los que tienen un problema patológico presumible por su edad avanzada. Las construcciones tienen una suerte de vida útil y luego de esa vida útil los problemas se hacen bastante más serios y más graves. Creo que hay que precisar muy bien cuál es el universo de casos del cual estamos hablando (no es lo mismo decir que son más de cien mil ejemplos a que sean veinte mil o veinticinco mil) y dentro de esa cantidad ver muy bien cuál es la vida útil de cada uno de ellos en base a la edad que tienen y sobre cuáles va haber que trabajar prioritariamente. Quizás en la normativa que se elabore haya que incorporar la variable de la edad. Hay normativas de otros sitios, como por ejemplo la ciudad de Buenos Aires que es bastante contemporánea a Mar del Plata en normativa en este sentido. Si bien Mar del Plata por unos pocos

meses tiene el privilegio de ser la primera que tuvo una normativa, luego fue la ciudad de Buenos Aires. En la ciudad de Buenos Aires recuerdo que se planteaban umbrales por la edad de los edificios y procedimientos distintos, perentorios y prioritarios a partir de que el edificio es más antiguo, añoso y con posibilidades de tener inconvenientes en forma mucho más recurrente. Creo que es esto un tema que hay que incorporar. El Decreto lo que persiguió, fue instalar el tema y movilizar a que la gente entienda que tiene que hacer un informe, tiene que intervenir un profesional si tiene un saliente en edificio de planta baja y dos pisos y que tiene que atender a ello con la mayor serenidad. Participamos de la idea de elaborar normas consensuadas, pero a veces los plazos para elaborar una norma consensuada se dilatan y en ese sentido creo que haber dictado el Decreto es importante desde el punto de vista que ha instalado el tema en la sociedad y hay muchos propietarios de edificios que han advertido la necesidad de prestar atención al menos a los salientes cuando estos lo tienen, pero desde luego que se puede elaborar una norma. Las normas siempre son perfectibles y cuando el perfeccionamiento surge del trabajo colectivo y de la participación de todos los actores involucrados, instituciones colegiales, profesionales, cámaras, es lo más adecuado y ojalá se pueda elaborar algo que tenga en cuenta lo que estoy planteando y con lo que tiene que ver que es la disponibilidad del matriculado para atender estos temas. Me parece muy acertada la iniciativa del Centro de Constructores; no es la primera oportunidad en la cual ellos realizan distintos tipos de cursos que están orientados a la capacitación y perfeccionamiento de los profesionales de instalar cursos que tienen especificad en esta cuestión, disciplinar en atender a edificios que tienen determinado tipo de patología. Pueden tener especialidad en construcción como también en otra disciplina los médicos, hasta algún profesional ha utilizado el mismo término de “médico de edificio”, es un profesional que se dedica a este tipo de cuestiones.

Sra. Di Luca: Desde el Colegio de Ingenieros presentamos un proyecto de Ordenanza que fue presentado el 19 de febrero y tenemos unos puntos que a lo mejor no los hemos tratado aquí. Nuestro proyecto contempla la intervención de los administradores de edificios, que deben ser los encargados y el nexo entre el Municipio y los propietarios, para ser ellos mismos sean quienes les notifiquen a los propietarios de la necesidad de hacer el informe técnico y que esos informes técnicos se presenten en el Municipio tanto los que necesitan reparaciones y los que no. Otro de los temas es nuestra preocupación por la cantidad de edificios y profesionales, pero tengo al sensación que nos estamos olvidando del daño que pueden sufrir las personas. Estoy en contacto con familiares de la gente que falleció en el accidente de la calle Puán y les digo que es terrible, la familia todos los días sigue con su dolor. Otro de los temas que el Colegio presenta es cuáles son los profesionales que pueden trabajar en estas tareas. El Colegio de Ingenieros en uno de sus artículos dice que los únicos profesionales que pueden ejercer esta tarea son los profesionales universitarios con incumbencias, es decir los ingenieros o los arquitectos, basados en la ley de obra pública y la justicia provincial. Otros de los temas que propone el Colegio es crear un registro de profesionales que intervengan en la reparación de los edificios a fin de poder hacer una muestra en el caso de que no trabajen como correspondan o que sus informes no sean los adecuados y poder enviar al tribunal de ética de algunos de los colegios el profesional que no cumple con las tareas que le corresponde con respecto al informe.

Sr. Polo: Buenos días. Mi nombre es Emilio Polo, soy arquitecto y actualmente si bien participo de la comisión de mantenimiento edilicio del Colegio de Arquitectos estoy acá a título personal, lo quiero dejar en claro. Yo trabajo en lo que es mantenimiento edilicio, lo que es informe, dirección de obra y representación técnica. Quería hacer unos comentarios, tanto en el siniestro ocurrido en Mogotes como en la diagonal; los dos casos fueron edificios de más de nueve metros de altura y los problemas fueron por vicio oculto y no por falta de mantenimiento. Si bien la falta de mantenimiento podría haber acentuado estos procesos de deterioro, en los dos casos eran vicios ocultos por mala construcción del edificio original. La iniciativa del Decreto creo que tuvo un espíritu de incluir de los nueve metros para bajo, lo cual es correcto, principalmente porque el riesgo está de dos metros para arriba, cuando se puede caer cualquier elemento, pero creo que fue apresurado porque se dejan muchos puntos grises y elementos que no están muy claros. El Decreto por ejemplo dice “aquellos edificios públicos y privados que posea un altura igual o inferior a planta baja y dos pisos”; yo no soy abogado pero podía interpretar que “planta baja e inferior” es todo lo que está soterrado, esto es solo anecdótico pero cuando hace referencia a los salientes dice: “todo tipo de ornamentos sobrepuerto, aplicado o en voladizo y de revestimiento utilizado en la construcción y cerramiento de las mencionados elementos”. La venecita o cualquier revestimiento aplicado entraría en esta descripción, por lo tanto todo edificio de planta baja para arriba estaría incluida en esta definición y el Decreto no tiene en cuenta aquellos elementos que no son salientes. Un proceso patológico muy habitual en Mar del Plata, tiene que ver con los dinteles de hormigón armado que usualmente presentan una fisura que permite el ingreso de humedad, lo que plantea una oxidación primero, luego una corrosión de las armaduras y eso rompe el hormigón generando un posible desprendimiento. Es decir que no es una saliente pero genera un riesgo. Tenemos una normativa que ha sido de vanguardia, que requiere un aggiornamiento, una actualizaron como toda normativa pero que es excelente, es pionera en Argentina, que funciona muy bien, más allá de los elementos particulares que después se puedan debatir. Lo que me preocupa es las puertas que abre este Decreto, principalmente porque creo que falta un mayor trabajo de debate entre las instituciones intervenientes -como se viene planteando- más allá de lo que planteaban los colegas del área de Mantenimiento Edilicio del Municipio, como diciendo “desde el Municipio cómo vamos a poder absorber esta cantidad de nuevos ingresos”. ¿Hay suficientes matriculados en técnicos, ingenieros, arquitectos, para llevar adelante este procedimiento? Acá plantea tres meses, lo cual da mucho para debatir, teniendo en cuenta que el Decreto ya está en vigencia y publicado en el Boletín Oficial.

Sra. Musmeci: Buenos días. En principio queríagradecer la realización de esta Jornada de Trabajo, está muy bien que tengamos estos espacios para poder intercambiar opiniones y fundamentalmente poder articular el sector público y privado en el trabajo y en el diseño de las normas. Les dejo un saludo del arquitecto Guillermo Eciolaza, decano de la

Facultad de Arquitectura que hoy por gestiones en el Ministerio de Educación no puede estar presente. Quería hacer un planteo más general, entiendo que esta mesa de trabajo es el inicio de un espacio que nos permita revisar la norma vigente -que es la 12.562- y abordar los aspectos del Decreto del Departamento Ejecutivo que se firmó en el mes de enero producto de este accidente que hemos sufrido en nuestra ciudad. Además de este aporte que ha hecho el Foro de la Construcción, que se ha instalado como una institución, una organización que ha sabido llevar adelante el trabajo coordinado de el sector empresarial, del sector de los colegios profesionales, del ámbito académico y también de las organizaciones que representan a los trabajadores, eso ha sido un trabajo importante para nuestra ciudad, con lo cual quería señalar que es un espacio de trabajo importante, que siempre contribuye con el sector público, con el Estado Municipal para poder desarrollar las normas y afrontar momentos particulares de la ciudad. En ese sentido hay un espacio que a veces es subutilizado y que debería tenerse más en cuenta. Como bien señalaban el arquitecto Tamburini, algunos aspectos de estas propuestas que traemos acá como Foro, pero también dejaban esbozado la necesidad de llevar un proceso más amplio respecto del relevamiento de las condiciones de la ciudad y en ese sentido hay que pensar si es necesario rever o diseñar cómo se jerarquizan los espacios desde el ámbito Municipal para poder afrontar esto. Yo no tengo dudas que todos los profesionales de la ciudad estamos en condiciones de poder afrontar esta mayor demanda para el trabajo específico que pueda llevar esto adelante, creo que se puede hacer, creo que hay todo un bagaje de experiencia en los colegios profesionales para poder capacitar y dotar de mejores condiciones para el ejercicio profesional de todos sus matriculados. No tengo dudas que el sector empresarial se preparará para estas nuevas demandas, que la fuerza del trabajo de la ciudad también estarán en condiciones de estas nuevas demandas y que el ámbito académico trabaja sistemáticamente en la preparación de nuevos profesionales y poder brindar nuevos servicios atendiendo a estas demandas. La Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Mar del Plata tiene un laboratorio de ensayos de materiales de certificación de materiales, que hoy se están realizando la certificación de los elementos estructurales de muchas obras de la ciudad y esta es una innovación que desde el ámbito de la educación pública se está brindando al sector privado para poder certificar las obras. Si bien se afrontan diversas dificultades, allí nuevamente se está progresando y se está avanzando; en el mismo sentido debemos hacerlo en el ámbito municipal. Hoy el área de Control de Espacio Público no tiene la jerarquización suficiente por la renovación de sus planteles técnicos, porque la etapa de la jubilación va llegando a quiénes tiene la dirección. No sólo hay que prestar atención en los recursos humanos y técnicos para el área, sino también los recursos físicos y de logísticas necesario para que la tarea que hay que llevar adelante se pueda hacer. El arquitecto Polo señalaba algunas vaguedades del Decreto que firmó el Ejecutivo, es necesario clarificarlas, probablemente lo más necesarios sea que tanto el Decreto como la propia Ordenanza de mantenimiento de fachadas sean incorporadas en una revisión del Reglamento General de Construcciones que tiene muchísima data. Si bien son complementarias al Reglamento General de Construcciones, el Reglamento tiene muchas décadas, ha cambiado el marco legal y los modos de construcción, las tecnologías y son aspectos que deberían ser tenidos en cuenta por lo cual eso nos da la pauta y la señal que es necesario tener un espacio de trabajo mucho más amplio. Por último, quería señalar algo que me parece que debiéramos ser muchísimo más explícitos en distintas líneas de trabajo, como son las responsabilidades que tenemos como titulares de los inmuebles, las responsabilidades civiles y penales derivadas de ser titular de un inmueble. Nosotros los profesionales tenemos muchas veces más presente las responsabilidades que nos caben derivadas de nuestra actuación profesional, muchas veces no tenemos la capacidad ni las condiciones para la toma de decisiones respecto de lo que se haga. Yo puedo realizar un informe técnico y bien señalar algunos procesos patológicos de riesgo e indicar y recomendar algunos tratamientos para poder resolverlo, pero quien tiene la potestad de poder ejercerlo y poder corregir esas patologías es el titular del inmueble, que tiene responsabilidades civiles y penales derivadas de los accidentes producto de esa patología. Creo que es necesario que desde la comunicación, concientizar profundamente a la comunidad, a los titulares de esos inmuebles, respecto a esas responsabilidades. El Municipio no puede negar la responsabilidad que le cabe en calidad de control en su poder de policía; por más que el Decreto pretenda escindir algún tipo de responsabilidades, sabemos que eso no es posible. Es necesario profundizar en las normas y dejarlo establecido y clarificarlo respecto de las responsabilidades que le caben al titular del inmueble. Por eso es que creo que en este espacio e trabajo hay que sumar a los responsables de Legal y Técnica del Municipio, al asesoramiento de algunos profesionales del Derecho para que esto también tenga un abordaje mucho más general y que cada uno de los actores que estamos comprendidos en este proceso, podamos tener una norma conforme a lo que establece el Código Civil y Comercial de la Nación y el Código Penal de la Nación.

Sra. Coria: Muchas gracias. Aclaro que hay gente de Legal y Técnica presentes en esta reunión.

Sr. Duhalde: Hola, buenos días. Yo represento a La Cámara de Administradores. Tengo el honor de ser uno de los integrantes que creó la Ley 12.512, y veo que ha sido muy buena por muchos años y se hizo en una mesa en donde estuvieron todas las entidades que participan. Lo que yo estoy viendo acá es algo muy importante, que las leyes y las Ordenanzas las hagan aquellos que son partícipes y son los que conocen sobre el tema para que la cosa funcione. Referente a las responsabilidades, nosotros los administradores de los edificios de propiedad horizontal surge de los administradores hacia el consorcio, eso está en la Ley 12.562 en la cual la misma Municipalidad siempre ha trabajado, intimando -en el caso de - las patologías que no se hacían por los profesionales- a los administradores para que tengan un tiempo perentorio de hacerlo. El administrador tiene la obligación de hacerlo a costo de los consorcistas como corresponde. Estoy muy contento de ver que todas las entidades estemos participando de algo que es tan importante para Mar del Plata y que fue pionero en La República Argentina. Desde ya les agradezco que nos hayan invitado y estamos a disposición de todos ustedes.

Sr. Carrasco: Buenos días, gracias por la invitación. Simplemente quería portar alguna de las premisas que nosotros también volcamos. En el seno del Foro de la Construcción que es en función de elaborar y enriquecer este instrumento normativo que viene siendo una necesidad, no sólo por la cantidad de edificios que hoy van a incorporarse sino por el estado de esos edificios, que el Municipio debe mirar y debe tener la responsabilidad de tener un marco normativo, una metodología de registro de esos edificios, un marco que no entorpezca el control del Municipio sino que lo fortalezca. Debe ir más allá de este instrumento normativo de endilgarle la responsabilidad del control al Municipio, sino que establezca una metodología que se pueda articular con los profesionales y que -como bien marco la arquitecta Romero- la responsabilidad de cada uno de los actores en el mantenimiento del parque edilicio de la ciudad. Una de las cuestiones que nosotros hacímos hincapié en el seno del Foro es la concientización de los profesionales en la responsabilidad de elaboración del informe, la concientización de los profesionales en la realización de las obras, que se hagan. Obviamente la responsabilidad de los administradores, consorcios o la figura que corresponda, a los propietarios y el control de Municipio. Me parece que este instrumento normativo que si es una ampliación de una Ordenanza o una nueva Ordenanza (eso es potestad del Concejo de determinar cuál es la técnica legislativa) nos parecía que debe tener en cuenta estas cuestiones. Sobre todo lo que quería es hacer hincapié en algo que estuvimos charlando con la gente de la UOCRA, que la Ordenanza debería informar en qué condiciones se realizan esos trabajos y que estén debidamente realizados tanto en el marco de las leyes de seguridad e higiene como también de registros de los obreros que van a realizar esos trabajos. Nosotros estamos a disposición de seguir aportando e incluso podemos dejar el documento con las premisas que hemos elaborado, además de lo que ya hemos volcado en el Foro, que tiene que ver con condiciones generales que nos parece que el Municipio debe abordar rápidamente pero creemos que un Decreto no es suficiente y por eso hoy estamos acá para que se pueda profundizar en esta normativa.

Sra. Coria: Sonia Rawicki, Directora General de Derechos Humanos de la Municipalidad, me había pedido la palabra.

Sra. Rawicki: Buenos días a todos. Mi nombre es Snia Rawicki, soy Directora General de Derechos Humanos de la Municipalidad, muchas gracias por la invitación. Me hago presente en virtud también de mi calidad de vicepresidente del Plan Municipal de Accesibilidad, sancionada por Ordenanza en 2009, reglamentada en 2016 y que hoy está funcionando. Creo que sería importante hacer aportes desde allí para unificar miradas y trabajar en conjunto. La arquitecta Romero expresaba, por ejemplo, la participación de la Facultad de Arquitectura; recién vengo de darles la bienvenida a alumnos de la Práctica Profesional Asistida, que están haciendo el relevamiento (en este caso en zona céntrica) que es la primera etapa del Plan y el equipo técnico del Plan les está enseñando el tema de la plantilla y demás. No sé si la fachada en sí tiene que ver o no con las condiciones de accesibilidad, sí con una cuestión de vida digna, pero pueden contar con todo el equipo del PLAMAC para la mirada que haya que tener en materia de accesibilidad, si compromete o no a las fachadas o si se quiere hacer algo integral. Con respecto a lo que se dijo sobre los administradores, quiero decir que la ley de defensa del consumidor plantea justamente que entre el consorcista y el administrador hay una relación de consumo, por lo tanto, informados los copropietarios que existe la normativa, la obligación, la responsabilidad, los efectos, etc, también hay un poder de policía –que es de la Municipalidad, gratuito y conciliatorio- al que se podría llevar al administrador en caso que sea reticente para que dé cumplimiento en lo relación a análisis de informes técnicos. También estamos trabajando con el tema de la unificación legislativa porque en materia de accesibilidad hay cuestiones que se contradicen; hemos iniciado un expediente para que desde Legal y Técnica hagan un informe sobre esto para hacer una depuración y trabajar sobre algo que tenga que ver con toda la modificación de una sola vez y para toda la cantidad de años que sirva y no hacer parches que terminan en perjuicio de la Municipalidad. Paso el teléfono para cualquier duda al respecto: mi teléfono es 2235312678 y mi nombre es Sonia Rawicki. Gracias.

Sr. Guagliardo: Buenos días, soy Gustavo Guagliardo, arquitecto, Director de Obras Privadas. Comparto en general prácticamente todo lo que se habló. Básicamente me parece que el problema está en definir el universo de casos que se puedan llegar a presentar por la preocupación que algunos colegas tienen respecto de esa cuestión y como yo pertenezco a un área de control bastante compleja en ese sentido entiendo lo que se está planteando respecto de ello. Creo que el Decreto es claro en cuanto a la responsabilidad de los propietarios y la función que tienen los administradores respecto a ello. Ahora bien, para determinar el universo de casos (que se puede hacer un relevamiento y llevarlo a cabo con mayor precisión, como estaban planteando) creo que una manera –que hemos conversado y puede ser una salida- es la registración de aquellos casos que no llegan a la cuestión estructural como problemática pero sí tienen una revisión de fachadas en el caso de planta bajo y dos pisos, que serían los nueve metros arbitrarios que en su momento se manejó. Lo de los nueve metros en su momento tuvo una explicación que tenía que ver con la escala del edificio, que no tienen ascensores porque son de baja altura y entonces se hizo una diferenciación también para no cargar la Ordenanza de casos que además tienen en cuenta toda la envolvente. El Decreto básicamente apuntaba a trabajar sobre el frente urbano, el que da al espacio urbano y que genera el perjuicio de la seguridad pública. Por eso decíamos también que aquellos distritos que tienen retiro de frente, si bien conforma parte del espacio urbano, tiene menos riesgo para el peatón o para el que va por la calle. De todas maneras, habría que hacer una diferenciación en los límites de la línea municipal, en cómo se generan. Hay retiros de frente que utiliza el propietario del edificio, con un cerco o una reja en la línea municipal, y hay otros que son extensión del espacio de vereda, con lo cual ahí el riesgo aumenta; esos casos deberían ingresar también dentro del control. Aquellos casos donde no hay compromiso estructural, para evitar la andanada de expedientes, documentación y demás, justamente lo que plantábamos en el Decreto es que esos casos los vieran directamente los propietarios con los profesionales responsables y nosotros llevar una registración de los casos a través de los colegios profesionales que reciben la información de los profesionales en una base de datos, donde se registré en qué fecha, quién lo hizo, quién es el responsable y quién es el responsable de la construcción que como empresa tendría que realizarse. A

veces son monotributistas pero el monotributista puede tener hasta diez personas. En este sentido debería haber un registro de quién lo hace, quién es el responsable como profesional y quién es el responsable como propietario y nosotros simplemente tener la registración de esos casos sin la necesidad que llegue el informe al Municipio porque lo importante acá es saber, en el momento que se produce el siniestro, quiénes son los responsables y dónde están los informes, que va a estar en poder del propietario. Aquellos que si tienen problemas estructurales tienen la obligación de venir a presentarlo. Sobre esto creo que va a tener que trabajarse sobre la sociedad publicitariamente, es decir, la gente tiene que conocer que tiene la obligación ... es muy importante lo que decía Julia en el sentido que hay responsabilidades penales que surgen a partir de esto y culturalmente la sociedad debe tomar conocimiento que es obligatorio contratar profesionales para hacer el informe pero saber en qué casos presentan los informes y en qué casos no. Eso restringiría un poco el universo de casos y quitaría también la presión del control sobre estas cuestiones no porque no se quiera controlar sino porque es prácticamente imposible controlar tanta cantidad de obras como se está planteando. En ese sentido, comparto lo que dice Alejandro y por eso debemos ser cautos en cómo lo planteamos. Otro punto es el tema de la edad de la obra y trabajar en el estado, la edad de los edificios y hacer una apropiación de este tema en forma gradual sobre la cantidad de años que tiene el hecho (son los primeros que se deben ir presentando) e ir pautando la forma en que se va a ir implementando esto. Esto va a ser parte de una discusión específica pero se pueden ir adelantando este tipo de cuestiones que habrán de tenerse en cuenta. Otra cosa que yo veo es que quienes, como profesionales, pueden construir, pueden controlar. Por ejemplo, un MMO que tiene un título no universitario y puede construir cuatro plantas, mal estaría no dejarlo dentro del sistema porque tiene la competencia para poder hacerlo. Es una opinión personal pero quería dejarlo sentado porque me parece que en alguna propuesta se estaba dejando de lado. Nada más.

Sra. Romero: Quería dejar una reflexión respecto de los roles y las competencias y en este sentido pongo especial énfasis en el rol del Estado. El Estado es el garante del bienestar público por excelencia. Aquí muchos representamos instituciones que obviamente también velan por el bien común pero es el Estado Municipal –en este caso- quien es el garante del bienestar público, por lo cual su rol es el más importante respecto de poder llevar adelante el efectivo control, el poder de policía. Los colegios profesionales no tienen, entre sus funciones, llevar registros de obras sino que ejercen un control sobre la matrícula, sobre las competencias de sus matriculados respecto de las tareas profesionales que tienen que llevar adelante y la ética profesional pero mal podrían llevar registros de obras y mal podrían distribuirse entre los colegios registros de profesionales. Todos los profesionales tenemos libertad de actuación profesional, la Municipalidad ya lleva un registro de profesionales al cual se debe estar inscripto para poder ejercer la profesión -la única condición para ejercer en General Pueyrredon- y mal podríamos los colegios profesionales limitar las competencias y los alcances de títulos que puedan tener otros profesionales, claramente ese no es el rol de los colegios y es el Estado Municipal el que tiene que garantizar la igualdad de oportunidades y se respeten los alcances de los títulos de las distintas profesiones (esto último que señalaba el Director de Obras Privadas me parece que es central) y en ese sentido nosotros estamos para acompañar todos estos procesos y fortalecer el rol del Estado como garante del bienestar público y en el cual nos sentimos comprendidos.

Sr. Guagliardo: Por ahí no me entendiste bien. Cuando hablo de registración, la misma la lleva el Estado; el tema es contar con la información necesaria para poder llevar la registración. A eso me referí.

Sr. Roldán: Buenos días. Respecto de lo que dijo Gustavo, quiero aclarar algo respecto a los trabajos que se realizan y quiénes lo realizan. Bien decía Guagliardo que hay una categoría de monotributo que permite tener hasta diez empleados, pero no la categoría de monotributo básico, que son los problemas que tenemos en varios frentes de edificios con la Ordenanza actual y seguramente los vamos a tener con la ampliación de la Ordenanza. El monotributista tiene un aval del Estado para facturar y hacer los trabajos, un monotributista no puede estar incluido en una ART, un ingeniero en seguridad no lo puede incluir en un programa de seguridad, por eso pedimos nosotros que en la Ordenanza figure que deban ser empresas que estén dentro de la ley 22.250. Según esta ley, para poder inscribirse una empresa tiene que tener un empleado como mínimo, no puede ser un monotributista solo; si no, el monotributista dice que tiene un seguro de caución (que después son \$2,50) y luego se cuelgan todos de una silla, no tiene ART, no están dentro de la ley y terminamos con problemas cuando hay un accidente porque a ese monotributista no lo controla ningún ingeniero en seguridad, nadie ve las normas de seguridad del empleado que está colgado de un edificio y luego termina accidentándose porque nadie controla. Ese es un poco nuestro pedido, que lo hicimos en conjunto con el Colegio de Técnicos y también lo planteamos en el Foro en su momento. Queremos que las empresas que realicen los trabajos estén encuadrados en la ley 22.250 –que regula la actividad de la construcción- y dentro del Decreto 911/96, que es la que regula la seguridad e higiene en las obras en construcción. De lo contrario, dejamos liberado a que un monotributista con un monotributo de \$500.= se cuelgue de una silla sin ningún tipo de seguridad y es más el problema que generamos que la solución que podemos dar. Desde nuestro punto de vista, es cuidar a los trabajadores en el sentido de quiénes son los que van a hacer los trabajos, porque si lo dejamos liberado todos dicen que el monotributista puede trabajar; estamos de acuerdo pero en trabajos específicos, no en trabajos de altura y sin ninguna cobertura. Por eso es la propuesta que generamos nosotros en el Foro. Gracias a todos.

Sra. Sívori: Buenos días, soy la concejal Virginia Sívori. Quería dejar reflejado el interés de Unidad Ciudadana en la construcción de normas que aporten desde lo colectivo, con la representación de los distintos sectores, y haciendo hincapié en que muchas de las cuestiones que se deben trabajar tienen que ver con el control y hacer mucho hincapié en la prevención. Entiendo importante destacar la responsabilidad después que ocurre un hecho pero es más importante destacar que en lo que tenemos que trabajar es en la prevención y desde ahí, creo que todas las miradas suman. Hubiese

deseado por ahí que el Decreto del Intendente haya sido redactado con una mitología parecida porque entiendo que a veces se debe actuar rápido si hay algún mensaje que se quiere transmitir pero también es importante hacer las cosas rápido y bien. Ese es el desafío y hacia eso debemos ir. Sin ser especialista en construcción –soy economista- quería hacer una reflexión que tiene que ver no sólo con este tema sino con muchos otros que se trabajan en el Concejo y tiene que ver con la falta de diagnóstico, de relevamiento, del cual y fijar las acciones a llevar adelante. En este caso, saber cuáles son las propiedades que queremos trabajar, decir “este es el universo que queremos trabajar” para entender también las dimensiones y a quién vamos a sobrecargar con alguna responsabilidad pero me parece fundamental la parte de diagnóstico. Eso era simplemente lo que quería plasmar aquí. Gracias.

Sra. Coria: Bien, si no hay más oradores, estaríamos un poco cerrando esta Jornada. Tenemos gran cantidad de cuestiones que se han volcado sobre esta mesa y ahora debemos tener la habilidad de poder incorporarlas a una normativa que sea clara, que responda a las necesidades actuales, que incorpore varias de las cuestiones que aquí han sido planteadas. El tema del relevamiento quedó flotando, seguramente deberemos hacer una nueva reunión para hacer una devolución trabajada con la Secretaría de Planeamiento para ver cuáles son las ideas de articulación respecto a esto. El Decreto está y creemos que, a pesar que aún no ha sido convalidado por el Concejo, está vigente, con lo cual nosotros tenemos un tiempo que tampoco nos vamos a tomar un año pero sí tenemos un par de semanas para trabajar y hacer las consultas pertinentes. Además vamos a agregar al expediente –que luego va a ser material de consulta a disposición de todas las instituciones- lo que nos aporta el Foro de la Construcción, copia de la nota y el expediente que formó el Colegio de Ingenieros, entiendo que el Colegio de Técnicos va a hacer un aporte, y tenemos por supuesto todas las Ordenanzas, el propio Decreto y la modificación que ha planteado el Foro. Con todos esos elementos vamos a intentar generar un borrador que vuelva a circular entre las instituciones para avanzar en una Ordenanza que le sirva a la ciudad, que le sirva al sector y al Municipio en su rol de poder de policía. Le damos la palabra al arquitecto Ricardo Rodríguez, Subsecretario de Planeamiento y Obras.

Sr. Rodríguez: Nos quedaría ver algunas cuestiones operativas de cómo podemos –en forma sistemática- tener datos ciertos y un diagnóstico sobre la cantidad de edificios comprometidos dentro de esta normativa y cuáles tienen una urgencia respecto de otros, que pueden no tenerla. También, en lo que se pueda elaborar, tener en cuenta las posibilidades operativas que tiene el Municipio, que –aun con mejoras- está acotada, es decir, no podemos multiplicar los agentes de control y demás. Tampoco me parece que es la política que el Estado debe llevar adelante; hay que reforzar la cuestión sobre los propietarios y la articulación de éstos con los profesionales a los cuales encomiendan los trabajos. Por otro lado, todos tener lo que todos dicen, participarlos y luego evaluarlos, para que no quede como que somos una suerte de jurado estatal de todo lo que se dicen sino que todos tengan en consideración lo que las distintas instituciones aportaron y tener otra mirada sobre el tema.

Sra. Coria: Muchas gracias a todos.

-Es la hora 11:17