



**Villa  
Gesell  
MUNICIPALIDAD**

## **BOLETÍN MUNICIPAL**

**MUNICIPALIDAD DEL PARTIDO DE VILLA  
GESELL**

**Jefatura de Gabinete**

**Boletín N° 1168**

**21 de enero de 2020**





PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

0142

Villa Gesell, 09 ENE 2020

VISTO:

La Ordenanza N° 1847/2002 la que no fue oportunamente reglamentada;

La necesidad del Departamento Ejecutivo de reglamentar el control, inspección y mantenimiento de fachadas, balcones, marquesinas, carteles de publicidad por aplicación de la Ordenanza mencionada; y

CONSIDERANDO:

Que su implementación requiere de un marco reglamentario preciso que contemple las necesidades mínimas para conformar mecanismos de control y mantenimiento que permitan garantizar la seguridad pública en todo lo atinente a las obras privadas y públicas que pudieran siniestrarse por falta de trabajos preventivos o controles;

Por ello,

**EL INTENDENTE MUNICIPAL**, en uso de sus atribuciones:

### DECRETO

**ARTICULO 1°:** Los propietarios de los edificios que reúnan las características y -----  
----- antigüedad establecidas en el Artículo 1° de la Ordenanza 1847/02 están obligados a verificar periódicamente, reparar y mantener en buen estado de conservación los siguientes elementos constructivos dispuestos en fachadas y muros divisorios expuestos.

**ARTICULO 2°:** El propietario del inmueble, su apoderado autorizado o en los casos de ---  
----- inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, el administrador en su carácter de representante legal del consorcio ante las autoridades administrativas, deberán presentar un informe anual sobre el estado de conservación de la fachada, marquesinas y carteles, incluyendo todos los elementos orientados hacia la vía pública.-----

**ARTICULO 3°:** El informe técnico que establece el Artículo 3° de la Ordenanza 1847/02, -  
----- será suscripto por un profesional con incumbencia en la materia, conforme lo establezcan las leyes que regulan el ejercicio de las profesiones. Dicho informe deberá contener la siguiente información:

- a. Descripción detallada del estado de conservación de los elementos constitutivos de las fachadas del edificio, entendiéndose 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 deberán considerar fachada al frente, contrafrente y sectores expuestos de los muros divisorios.
- b. Fotografías de los cateos donde se identifique claramente las patologías constructivas de los subsistemas componentes de las fachadas.
- c. Ensayos y cateos en que sean necesarios, según criterio del profesional y/o la Municipalidad.
- d. Diagnóstico: sintomatología y causas aparentes que determinan las lesiones presentadas y/o detectadas.
- e. Descripción de las reparaciones propuestas y/o ejecutar con descripción de los procedimientos constructivos y tipo de materiales a utilizar.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

0142

El presente informe será emitido en cinco (5) ejemplares: uno para el propietario del inmueble, su apoderado o administrador, otro para el profesional, uno para la Municipalidad y las restantes para el Colegio Profesional y Caja de Previsión Social respectivamente. Además, la Municipalidad pondrá a disposición una dirección de correo electrónico a donde deberá remitirse la copia digitalizada en formato ".Pdf" para su registro en la base de datos que dispondrá para tales fines.

**ARTICULO 4°:** El informe mencionado en el artículo anterior deberá ser presentado ----- anualmente, suscripto por un profesional matriculado y con el visado del Colegio Profesional correspondiente.- El informe técnico será ingresado por Mesa de Entradas de la Municipalidad de Villa Gesell, en carácter de "alcance" al expediente de Obra del inmueble, liquidándose la correspondiente tasa por derechos de oficina e inspección, en la proporción y cantidad establecidas por las normas tributarias vigentes. Crease la dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos a quien la Dirección de Obras Particulares le remitirá el expediente, luego de verificada su documentación, Dirección que registrará e incorporará a la base de datos creada para tal fin. Si en dicho informe el profesional actuante manifiesta que NO existe deterioro alguno de la estructura resistente 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 del Espacio Público extenderá un **Certificado de Cumplimiento de Verificación Técnica - Ordenanza 1847/02**, el cual deberá exhibirse obligatoriamente en un lugar visible de la recepción del edificio y tendrá vigencia de doce meses (12) corridos, transcurridos los cuales se deberá repetir el procedimiento de presentación del informe para dar cumplimiento a esta Ordenanza.

El plazo para la presentación del primer Informe Técnico será el que se detalla a continuación:

Antigüedad de Edificio Plazo de Presentación

Más de 60 años: Dentro de los 10 días corridos a partir de la publicación del presente en el Boletín Municipal.

Desde 50 a 60 años: Dentro de los 20 días corridos a partir de la publicación del presente en el Boletín Municipal.

Desde 30 a 50 años: Dentro de los 30 días corridos a partir de la publicación del presente en el Boletín Municipal.

Desde 20 a 30 años: Dentro de los 45 días corridos a partir de la publicación del presente en el Boletín Municipal.

Desde 10 a 20 años: Dentro de los 60 días corridos a partir de la publicación del presente en el Boletín Municipal.

**ARTICULO 5°:** Los propietarios de edificios que reúnan las características y antigüedad -- establecidas están obligados a verificar periódicamente, reparar y mantener en buen estado de conservación los siguientes elementos constructivos, dispuestos en fachadas y muros divisorios:

- a. Balcones.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

- b. Parapetos de terrazas y azoteas.
  - c. Barandas, barandales y balaustres.
  - d. Ornamentos superpuestos aplicados o en voladizos a fachadas y muros externos.
  - e. Soportes, marquesinas y toldos.
  - f. Estructura resistente expuesta en fachadas y medianeras.
  - g. Antepechos, muretes y cargas perimetrales de azotea y terrazas.
  - h. Carteles, letreros y maçeteros.
  - i. Enlucidos, paneles premoldeados, mayólicas, mármoles, azulejos, cerámicos, maderas, chapas, metálicas y todo otro tipo de revestimiento utilizado en la construcción.
  - j. Cuerpos salientes y cerramientos de cualquier material.
  - k. Carpinterías metálicas, de madera o de cualquier otro material, con la totalidad de sus componentes constructivos y sus cerramientos.
  - l. Desagües, ventilaciones, instalaciones de aire acondicionado o cualquier aditamento complementario a fachadas o muros medianeros.
  - m. Rejas, portones, puertas, celosías, postigones, etc.
  - n. Antenas, cámaras de video, sirenas de alarmas y cualquier otro elemento que no constituya parte de la construcción pero se halle adherido, mediante cualquier método, a la misma.
- Los elementos constructivos que no estén descriptos en la presente nómina y que por la condición particular del proyecto del edificio estén ubicados en la proximidad de la vía pública y/o muros divisorios serán considerados en los alcances del presente Artículo.

**ARTICULO 6°:** Sin reglamentar.

**ARTICULO 7°:** Si del informe técnico y/o la inspección surge que se han observado ----- deterioros manifiestos en los componentes constructivos de la/s fachada/s que representen riesgo para la seguridad pública ante posibles desprendimientos y caídas de materiales, el propietario del edificio, su apoderado o administrador deberán implementar de inmediato las medidas de protección que pudieran corresponder a efectos de salvaguardar la seguridad pública e inhabilitar los sectores de la edificación que encuentren comprometidos con el uso de los ocupantes (balcones, etc.) y los sectores de vía pública en concordancia con las partes del edificio. Los trabajos de reparación de los deterioros indicados en el informe técnico deberán iniciarse dentro de los 60 días, para lo cual se solicitará el correspondiente permiso para ejecutar tareas de mantenimiento y/o reparación de fachadas, bajo apercibimiento de labrar acta de constatación y ser derivada al Juzgado de Faltas.

Los trabajos de reparación y/o mantenimiento de fachadas indicados requieren obligatoriamente el cumplimiento de las Ordenanzas 961/92 - 2051/06 y su Decreto reglamentario 882/06, conjuntamente con las normas actuales y/o futuras que regulen la actividad. Deberá contar con cartel de obra reglamentario y las protecciones para resguardo del personal y seguridad pública.

Los inspectores de la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos estarán facultados para requerir al propietario, encargado, administrador o responsable de los edificios sujetos a verificación la exhibición del **Certificado de Cumplimiento de la Verificación Técnica - Ordenanza 1847/02**. En caso de incumplimiento se labrará un Acta de Inspección en la cual se otorgará un plazo perentorio para la presentación del informe bajo apercibimiento de labrar Acta de Constatación y/o Intimación conforme lo establecido en el Artículo 6° de la Ordenanza citada. El informe Técnico se presentará en forma anual, a partir de la fecha de entrega del **Certificado de Cumplimiento de la Verificación Técnica** descripto en el Artículo 4°.

**ARTICULO 8°:** Póngase en vigencia la solicitud de permiso para ejecutar tareas de mantenimiento y/o reparación de fachadas de edificios, que como Anexo I forma parte de la presente.



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

0142

La solicitud precitada se ingresará por en la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos , acompañada de los contratos profesionales, una copia del informe técnico en los términos que describe el Artículo 3°, visados por el Colegio respectivo.

Verificada la documentación, y en caso de que la misma no dé lugar a observaciones, la Dirección de Inspección de Edificios Privados y Espacios Públicos otorgará el permiso solicitado.

El interesado deberá notificarse y retirar copia de este permiso en la dependencia, dentro de las 48 horas de presentada la solicitud. Cumplida la notificación, se dará intervención a un profesional de la Dirección, quien inspeccionará los trabajos y controlará los aspectos concernientes a la seguridad pública.

Los trabajos deberán iniciarse dentro de los quince (15) días de extendido el permiso, bajo apercibimiento de labrar Acta de Constatación para el Juzgado de Faltas.

**ARTICULO 9°:** Sin reglamentar.

**ARTICULO 10°:** Sin reglamentar.

**ARTICULO 11°:** Las empresas constructoras deberán estar inscriptas en el Registro ----- Municipal y deberán designar un representante técnico con domicilio en este Partido.- Se acreditara dicha situación acompañando el contrato obligatorio de tareas profesionales, debidamente intervenido por autoridad Colegial.

**ARTICULO 12°:** Deberá contar con cartel de obra reglamentario y las protecciones para -- ----- resguardo del personal y seguridad pública. Los trabajos de reparación y/o mantenimiento de fachadas indicados requieren obligatoriamente el cumplimiento de las Ordenanzas 961/92 - 2051/06 y su Decreto reglamentario 882/06, conjuntamente con las normas actuales y/o futuras que regulen la actividad.

**ARTICULO 13°:** Sin reglamentar.

**ARTICULO 14°:** El presente Decreto será refrendado por el Señor Jefe de Gabinete y el -- ----- Señor Secretario de Planeamiento.

**ARTICULO 15°:** Comuníquese, dese al registro oficial y cumplido archívese.-

ANGELIN CRISTIAN LEONARDO  
Jefe de Gabinete  
Municipalidad de Villa Gesell



Dr. GUSTAVO BARRERA  
Intendente Municipal  
Municipalidad de Villa Gesell



PROVINCIA DE BUENOS AIRES

Municipalidad de Villa Gesell

0142

ANEXO I

COMUNICACIÓN DE TAREAS DE MANTENIMIENTO Y/O REPARACION DE FACHADAS, BALCONES, MUROS DIVISORIOS, MARQUESINAS, CARTELES DE PUBLICIDAD Y OTROS (ORD. 1847/02)

Villa Gesell, .....

Al Señor Intendente Municipal:

El que suscribe,.....con domicilio real en....., de la ciudad de ....., en su carácter de Propietario / Administrador / Apoderado (\*) del edificio ubicado en ..... Nro.....; con intervención profesional del Sr/a.....Mat.C.P. Nro.:.....M.M. Nro.:..... comunica que se realizarán tareas de mantenimiento / reparación de la *fachada / muros divisorios* del citado edificio.

En cumplimiento de la normativa vigente, adjunta la siguiente documentación:

1	Contrato profesional por Dirección	Fecha:	Nro. Visado:
2	Contrato profesional por Construcción	Fecha	Nro. Visado:
3	Certificado de cobertura ART	Fecha	Nro. Poliza:
Expediente de Obra:...../.....			
Director Técnico	Constructor:	Administrador/ Propietario	
Firma	Firma	Firma	
Sello	Sello	Sello	
Domicilio:	Domicilio:	Domicilio:	
Teléfono:	Teléfono	Teléfono	

