

Hola a todas y todos:

Como vicepresidenta primera del **Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (CPAU)**, entidad que representa el interés legítimo de 11.000 matriculadas y matriculados en los cambios normativos que rigen su trabajo diario en nuestra Ciudad, les quiero agradecer que nos permitan participar como **expositores iniciales**.

Presentamos ante esta Audiencia Pública un análisis técnico que fue desarrollado a partir de la Ley de Aprobación Inicial aprobada en el Expediente 2763 –J-2020 para la creación del Régimen Especial de Regularización de Construcciones y Obras llevadas a cabo en contravención.

Con el equipo técnico de trabajo conformado por asesores, asesoras y especialistas que permanentemente colaboran con el Consejo, bajo la coordinación de la planta técnica del CPAU para estudiar todas las normas que rigen nuestra profesión, se estudió la propuesta de esta ley inicial.

En primer lugar, queremos señalar la importancia que tiene regularizar las pequeñas obras, dado que beneficia tanto a propietarios y propietarias como a las y los profesionales que intervienen en esta tarea.

Entendemos que, en líneas generales, esta norma:

- Regulariza obras que transgreden tanto el Código de Edificación como el Código Urbanístico.
- Establece un plazo de 6 meses a partir de la promulgación, para presentar la regularización de obras tanto públicas como privadas, pudiendo prorrogarse este plazo por una única vez y por igual tiempo.
- Establece incrementos en el pago de derechos, como único regulador urbanístico.

Por un lado, consideramos que –urbanísticamente- **no es suficiente que sólo pagando se permita regularizar y contravenir el Código Urbanístico**.

Y en cuanto a las normas de edificación, creemos que es necesario contar con un o una profesional con matrícula que certifique:

- La descripción física de los trabajos y su estado, con la presentación de planos conformes a obra o finales de obra según corresponda, así como la fecha de presentación ante el Organismo de aplicación.
- Las condiciones de habitabilidad de las construcciones, donde debiera especificarse su condición reglamentaria o antirreglamentaria
- La situación dominial de los hechos construidos a regularizar
- Los criterios claros que permitan evaluar las construcciones a regularizar dentro de parámetros que no vulneren derechos de linderos y/o copropietarios

En particular, queremos aportar los siguientes comentarios:

En el Artículo 3°, con relación a las construcciones comprendidas en el régimen sería necesario agregar y especificar un **límite máximo de superficie de 500m²**, además de agregar **un porcentual** máximo del 15% que permita regularizar en función de la superficie registrada y/o construida en forma reglamentaria, según el antecedente presentado que corresponda de: Obra-Mensura-Instalaciones-Habilitaciones.

En el Artículo 4°.- de las exclusiones:

En Inc. b) en relación con aquellas obras que transgredan los Usos del Suelo previstos en el Código Urbanístico; debe quedar claro que no pueden quedar excluidas aquellas obras que tienen habilitación y que se encuentran en el Padrón de habilitaciones.

En Inc. g) Si bien se excluye explícitamente a aquellas obras que no cumplen requisitos mínimos establecidos en el Código de Edificación tanto en materia de seguridad contra incendios como en medios de salida adecuados de acuerdo al uso propuesto; o de seguridad en las instalaciones; al no limitarse ni los destinos ni las superficies, se pueden incluir contravenciones en forma discrecional aunque queden incluidas por los requisitos mínimos en materia de accesibilidad, iluminación, medios de salida o cualquier cuestión normada en él.

Es decir que resulta indispensable contar con un reglamento que establezca las especificaciones y adecuaciones claras a cumplir para que las regularizaciones queden sujetas a las mismas.

En el Inc. h) donde se excluye a las Obras en ejecución que se encuentran judicializadas, también corresponde incorporar a aquellas obras que poseen **denuncias** administrativas relacionadas con las construcciones ejecutadas.

En el Artículo 7°.- que establece una **tabla de incremento de recargos** sobre los Derechos de Delineación y Construcción en función de la superficie en contravención, observamos que **resultan exentas del pago del recargo las obras que**, cumpliendo con el Código de Edificación, no solicitaron oportunamente su registro. Consideramos que debe aplicarse un criterio diferencial con aquellas obras que sí solicitaron el correspondiente permiso en tiempo y forma.

Por último, en el Artículo 10°.- se especifica que las obras que transgreden tanto el Código de Edificación como el Código Urbanístico pueden regularizarse siempre que su materialización se pueda acreditar al 1 de enero del 2020 y debe decir 2019, dado que entendemos que está destinado a regularizar obras que han quedado en contravención por el cambio de normativa que dio origen a los actuales Códigos Urbanístico y de Edificación que fueron aprobados en diciembre del año 2018.

En síntesis, **nos importa que se regularicen las pequeñas obras porque son las que benefician a las y los profesionales que intervienen en esta tarea a la vez que a propietarios y propietarias. E insistimos en que no es suficiente que sólo pagando se permita regularizar y contravenir el Código Urbanístico.**

Para cerrar, y siendo hoy 8 de marzo, Día internacional de las mujeres, queremos decir que la equidad de género ES una construcción. Así es que en el actual Consejo, renovado

en diciembre último, hay paridad. Somos 10 consejeras y 10 consejeros. Hay mayoría de mujeres al frente de Comisiones e Institutos, así como en el staff permanente. No obstante, y si bien hay mucho hecho, nuestro compromiso es seguir trabajando por la equidad en su más amplia acepción: de género, de perfiles profesionales y de diversidad generacional.