



Acta de reunión de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2

Siendo las 17.30 hs del miércoles 24 de abril de 2024, se reúnen en forma presencial en la sede comunal de Pte. Uriburu 1022 CABA, los integrantes de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2, de acuerdo con la fecha normal y habitual convenida según estatuto del Consejo Consultivo de la Comuna 2.

Se ha convocado a la reunión mediante el grupo de WhatsApp de esta comisión y por email, instrumentos de comunicación, que ya utilizaba esta comisión con anterioridad.

Se hacen presentes a la convocatoria en el horario establecido, 17 miembros quienes tratan los temas del orden del día de esta comisión, los cuales se transcribirán a continuación:

- **Temas por desarrollar para la comunidad desde la comisión:** Se proponen diversos temas a tratar en agenda 2024 para las futuras reuniones de comisión de propiedad horizontal en forma presencial en lugar a determinar en el transcurso de la semana previa a cada reunión. Entre los temas propuestos se encuentra desinsectación en consorcios por la Unión de las Cámaras y Asociaciones de Buenos Aires en Manejo de Plagas Urbanas.
- **Temas desarrollados por los miembros de la Comisión:** en esta oportunidad contamos con la presencia de la Dra. Maria Rodriguez Romero que expuso sobre los siguientes temas:
 1. ***Accesibilidad:*** Nos comenta los requisitos para la autonomía en la circulación de cualquier persona (adulto mayor, discapacitada o con limitaciones físicas de movilidad) que responde a una cadena de accesibilidad, donde la persona pueda movilizarse desde su vivienda hasta todos los lugares que necesite en el transcurso del día, tanto en espacios privados como públicos. Los miembros fueron comentando distintas situaciones cotidianas, como por ejemplo escalones dentro del hall de entrada, tamaño de la cabina de ascensor para una silla de ruedas, barandas para sostenerse, acceso a todas las partes comunes del consorcio (sumo o pileta o parrillas).
 2. ***Atributos básicos para un hábitat inclusivo:*** Se compone de 4 requisitos que se asumen como estructurados de la accesibilidad, entre los cuales se encuentran la fluidez en la circulación (movilizarse de un lugar a otro), franqueabilidad (barreras de paso), acceso a mobiliario e instalaciones (aproximarse y acomodarse) y acceso a objetos o utensilios (posibilidad de hacer en forma autónoma).
 3. ***Código de Edificación:*** Antes estaba la Ley CABA 962, que es la ley que incluye la accesibilidad en el Código de Edificación de CABA, pero con la modificación de este último en 2018, se fueron diluyendo algunas cuestiones que abarcaba dicha ley, donde se pasó de cumplir en la obligatoriedad de la misma a que se convierta en un tema optativo en nuevas construcciones.



La Fundación Rumbos participo del debate de estos cambios en la Legislatura Porteña, los cuales no fueron tenidos en cuenta, por lo cual la Fundación presento un amparo por esta pérdida de pauta obligatoria. Dentro de los puntos cambiados en el Código se pueden mencionar:

- Vivienda: el monoambiente pasa de una superficie total de 27 m² con un baño de 1° categoría (4 m²), a un espacio total de 21,5 m² (18 m² + baño de 2° categoría de 2,50 + 1 m² guardado). En las viviendas de 2 ambientes o más, el primer ambiente era de 12 m² y ahora con el cambio paso a 9 m², el lado mínimo es de 2,8 m² cuando antes era de 3 m², que lo torna complicado para movilizarse en silla de ruedas.
- Sanitarios: se incorpora baños para discapacitados en lugares públicos, pero no así en edificios existentes, como también se incorpora cambiador para adultos mayores (espacios de más de 2000 m²) pero no se cumple para edificios educativos, de trabajo o en transporte público.

4. *Código Urbanístico*: La Fundación Rumbos junto al trabajo de otras entidades estuvieron observando que en otros barrios se tiran abajo propiedades pequeñas para construir edificios, que ocupan espacios no solo a lo alto sino al fondo, perdiendo en muchos casos el pulmón de manzana, lo cual modifica la calidad de vida de los habitantes de esa manzana. Como resultado del trabajo de relevamiento se identificaron los siguientes problemas en CABA:

- Aumento exponencial del volumen constructivo, las alturas y el avance sobre los pulmones de manzanas, las líneas de frente y retiro.
- Saturación de usos del suelo y de servicios públicos.
- Avance sobre los espacios verdes y pérdida del arbolado urbano.
- Destrucción del patrimonio histórico y arquitectónico de los barrios.

Como ejemplos de afectación con las nuevas construcciones se pueden nombrar: hacinamiento, falta de luz natural, ventilación, escasez de espacios verdes, colapso de servicios públicos, pocos espacios de estacionamiento repercuten en la calidad de vida y la salud de las personas discapacitadas y adultas mayores.

Una de las organizaciones barriales denunciante es “La Interbarrial Buenos Aires” que solicita:

- a) La suspensión inmediata de nuevos permisos de obra.
- b) Revisión integral del Código Urbanístico y del Plan Urbano Ambiental.
- c) Declaración de emergencia urbanística ambiental



Dado que los efectos negativos de las modificaciones en el Código Urbanístico se potencian con las modificaciones en el Código de Edificación, lo cual beneficia a los emprendimientos inmobiliarios que se encuentran habilitados no sólo para construir más metros cuadrados en cada lote, creciendo en altura y avanzando sobre pulmones de manzana, sino más cantidad de unidades funcionales, con ambientes de menor superficie.

5. *Enquadre normativo de la Ley de Accesibilidad en edificios existentes*: Nos informa que de acuerdo a la normativa vigente se deberían cumplir con los siguientes requisitos:

a) Edificios con ascensores: "Las viviendas colectivas con ascensor deberán contar con un itinerario practicable por las personas con movilidad reducida, que una la edificación con la vía pública y con las dependencias de uso común. Así mismo deberán observar en su diseño y ejecución o en su remodelación la adaptabilidad a las personas con movilidad reducida en los términos y grados que establezca la reglamentación". En las viviendas colectivas existentes a la fecha de sanción de la presente ley, deberán desarrollarse condiciones de adaptabilidad y practicabilidad en los grados y plazos que establezca la reglamentación." (art.1 de la Ley 24.314/94, modificatoria del capítulo IV, de la ley 22.431 en sus art. 21, 22 y 23)

b) Espacios comunes: "Las viviendas colectivas existentes deberán adecuar sus zonas comunes con el grado de adaptabilidad o en su defecto practicabilidad, cumpliendo con lo prescrito en la reglamentación de los artículos 20 y 21, a requerimiento de los ocupantes de cualquier unidad funcional." (Decreto 914, reglamentario de la ley 24.314, anexo I, artículo 20°, B1)

c) Exención de asamblea en consorcio: La Disposición 4.055-DGFOC-2005 (Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, GCBA) exime del requisito de unanimidad del consorcio para las obras de remodelación tendientes a garantizar la accesibilidad en inmuebles ocupados por personas con discapacidad.

d) Para más información <https://www.rumbos.org.ar/informacion-util>

No habiendo más temas a tratar, finaliza la reunión de la Comisión de Propiedad Horizontal de la Comuna 2 a las 19.20 hs. dando cierre a la misma hasta el próximo encuentro.

Sra. Cecilia Vega
Coordinadora

Sra. Reyna Gómez de Marco
Coordinadora Suplente

Sr. Carlos Gaye
Secretario de Actas