

La Plata, 24 de febrero del 2025

Ref: Presentación "Proyecto de Ley", "Creación de Registro de Estado de Conservación de Edificios Costeros"

Sr Presidente de la Cámara de Diputados  
de la Provincia de Buenos Aires,  
Prof. Alexis Guerrero  
S / D



Me dirijo a Ud, y por su intermedio a la Honorable Cámara de Diputados que preside, a fin de hacerle llegar esta **propuesta de "Proyecto de Ley"** en relación al **estado de conservación de los edificios costeros**.

En los **"Vistos"** y **"Considerandos"** del Proyecto que se adjunta, podrá ver los motivos que creo ameritan plenamente tomar la decisión de hacer algo para analizar y determinar cómo se encuentran los edificios costeros que se asientan a lo largo de nuestra costa provincial y, a su vez, que sirva como punto de arranque para que se lleven adelante todas las reparaciones y/o mejoras que cada construcción en altura existente demande.

**El objetivo es claro**, y se puede resumir en las condiciones de habitabilidad y seguridad que cada construcción costera en altura deben tener, y que deberá ser garantizada con los **Informes** de cada **Profesional idóneo** que intervenga. Y a partir de dichos informes es que se podrá elaborar el **"Registro de Estado de Conservación de Edificios Costeros"**, que **permitirá brindar una información simple, resumida, y al alcance de la gente**, que les transmitirá tranquilidad a todos los que habiten, o vayan a habitar en los mismos, sea de forma permanente como transitoria.

La Provincia de Buenos Aires tiene el gran privilegio de poseer una vasta extensión costera frente al Mar Argentino, con hermosas playas y ciudades muy bien instaladas, y que llevan a hacer del turismo una gran fuente de ingresos para la Provincia, como para los miles de ciudadanos que año tras año vienen invirtiendo, y se encuentran expectantes ante cada temporada vacacional, o de fin de semana larga que se considere.

Por lo expresado, y por sobre todo **teniendo como objetivo principal salvaguardar las vidas de los ciudadanos** que viven en cada ciudad costera, como para aquellos que deciden vacacionar en nuestras costas, **es que no debemos permitir que tragedias, como la lamentablemente vivida en Villa Gesell con el colapso total del Hotel Dubrovnik, vuelvan a pasar.**

Sin otro particular, y quedando a disposición de todas las inquietudes que estimen convenientes, es que aprovecho para saludarlo a Ud, como a todos los integrantes de dicha Cámara.



Claudio M. Velazco  
Ing. Hidráulico y Civil

Contacto: [Ing.claudiovelazco@gmail.com](mailto:Ing.claudiovelazco@gmail.com)

(Se adjuntan 4 fjs)



**PROYECTO DE LEY**

**CREACIÓN DE REGISTRO DE ESTADO DE CONSERVACIÓN  
DE EDIFICIOS COSTEROS**

HONORABLE CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PCIA. DE BS. AS. MESA DE ENTRADAS
24 FEB 2025
<b>ENTRADA</b>

**VISTO**

Que la Provincia de Buenos Aires posee un amplio sector costero lindante al mar, y que en el mismo se asientan varias Ciudades y Localidades.

Que en dichos sectores urbanos, y sub urbanos, se encuentran construidos edificios con varios pisos en altura y de diferentes antigüedades.

Que la salinidad del mar afecta severamente las armaduras de toda estructura de hormigón armado no debidamente proyectado, construido y/o conservado de un edificio, y que ello puede llegar a generar el colapso de un edificio.

**CONSIDERANDO**

El lamentable, y trágico siniestro ocurrido el 2024 en Villa Gesell con el Hotel Dubrovnik, con la lamentable pérdida de ocho vidas.

Que simples recorridas de turistas vienen detectando y exponiendo públicamente diferentes casos de edificios con visibles faltas de mantenimiento, las cuales involucran armaduras estructurales expuestas en diferentes sectores de los mismos.

Que estas situaciones generan preocupación en los habitantes permanentes, como en aquellos que analizan vacacionar y albergarse en un edificio del sector costero.

La importancia de la estabilidad estructural que debe poseer un edificio, y que, al respecto, cualquier daño visible en vigas, columnas o losas, con alteraciones que pueden ir desde pequeñas fisuras a armaduras expuestas y corroídas, son alertas que deben



tomarse en cuenta para evitar posteriores colapsos estructurales, totales o parciales de dichas construcciones.

Los antecedentes expresados, es que debe impedirse que se consumen siniestros perfectamente evitables.

Que el poder ejecutivo provincial, con la estructura que posee, perfectamente podría implementar normativas que complementen y aglutinen el Poder de Policía de cada Municipio costero en relación con esta situación, de modo que cualquier vecino bonaerense, viva o no en un determinado sector urbano costero, pueda saber el estado de conservación en que se encuentra el edificio que prevé habitarlo.

Que dicho control técnico deberá ser llevado adelante por un profesional idóneo (ingeniero en Construcciones y/o Civil), el cual deberá analizar, a partir de las premisas que contemple el Poder Ejecutivo Provincial, el estado en que se encuentra dicho edificio, y expresar claramente su segura habitabilidad. Dicho profesional, con su firma, será el primer garante del estado en que se encuentra el inmueble.

Que más allá de las normativas vigentes relacionadas con la construcción, tanto a nivel nacional, provincial y municipal, con esta Ley se pretende llegar en forma directa a los vecinos para que puedan sentirse tranquilos al momento de definir el lugar de alquiler.

Que el turismo representa una fuente de ingreso muy importante para toda la región costera, debe cuidárselo, y en esto, el Estado debe ser el garante para que las condiciones de habitabilidad sean seguras, y brinden la tranquilidad que el veraneante se merece.





Por todo lo expuesto,

EL SENADO Y LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA  
DE BUENOS AIRES SANCIONAN CON FUERZA DE

**LEY**

Artículo 1º: Créase, en el sector que corresponda del Ministerio de Infraestructura, un área que se encargue de poner en funcionamiento un "Registro de Estado de Conservación de Edificios Costeros."

Artículo 2º: Toda la infraestructura necesaria, tanto edilicia como humana, para la puesta en funcionamiento del Registro planteado en el Artículo 1º, deberá ser materializada, en sector de edilicio público provincial existente, y con personal técnico y administrativo que ya pertenezcan a la estructura provincial.

Artículo 3º: Dicha área será la encargada de mantener una fluida interrelación con las correspondientes dependencias municipales costeras y, fundamentalmente, ser el nexo con los vecinos bonaerenses.

Artículo 4º: Los Municipios seguirán teniendo el Poder de Policía de todo lo construido y/o por construir en sus respectivos distritos, y por tanto también serán los responsables de recibir los informes de los profesionales intervinientes, en cada inspección y evaluación del estado de cada edificio que vayan a analizar, y serán los encargados de transmitir al Estado Provincial, el resumen del informe.

Artículo 5º: La Autoridad de Aplicación (Artículo 3), será la encargada de elaborar una Planilla guía, con todas las condiciones que deberán cumplimentar los profesionales a intervenir, según lo establecido en el Artículo 4º. En ella, mínimamente deberá constar:

- 1- Localidad y dirección del edificio.
- 2- Antigüedad del mismo.
- 3- Detalles sobre el estado de sus fundaciones.
- 4- Recubrimientos de hormigón contemplados en diferentes tipos de secciones estructurales, vigas, columnas, losas, a partir de



lo que conste en los Planos de Proyecto y/o conformes a Obra.

- 5- Historial de modificaciones de obra (de haberlas tenido), y de mantenimientos efectuados, sean reparaciones estructurales y no estructurales.
- 6- Ultima fecha de mantenimiento del edificio, y en qué consistió.
- 7- Propuestas de reparaciones ante daños de armaduras expuestas, incluyendo en ellas un recalcuulo estructural de estabilidad del edificio, a partir de las menores secciones de armaduras, como consecuencia de la corrosión y necesaria limpieza que permita llegar al acero con condiciones estructurales.

Artículo 6°: La regularidad con que deberán presentarse dichos informes técnicos deberá fijarla la Autoridad de aplicación, tomando en cuenta la antigüedad del edificio, esto es: a) hasta 30 años de antigüedad; b) entre 31 y 50 años de antigüedad; c) más de 51 años de antigüedad.

Artículo 7°: Elaborar, para el acceso al público de manera digital, ágil y clara, una planilla interactiva que se correlacione con la ubicación geográfica del edificio en cuestión (Localidad, Ciudad, ubicación y denominación pública del edificio, si la tuviere), acompañada por "google map" o aplicación tecnológica acorde disponible libremente.

Artículo 8°: Los Municipios deberán obrar de oficio ante aquellos edificios que se encuentren abandonados, paralizados a medio construir y que pudieren ser generadores de accidentes en la vía pública, como para con construcciones lindantes, planteando intervenciones judiciales si correspondiesen, e informando al Area creada según Artículo 1° de la presente Ley.

Artículo 9°: Gírese al Poder Ejecutivo para su implementación.

