

DIFICULTADES EN TRAMITACIONES ADMINISTRATIVAS DE EXPEDIENTES DE OBRA (*)

* Texto recopilado de los reclamos constantes y concurrentes presentados por los Matriculados en el CAPBAUNO.

MESA DE ENTRADAS – INGRESO DE CARPETAS DE OBRA

- Cuando se reingresan las Carpetas de Obra, pasan muchos días en la mesa de entradas, e incluso algunas se extravían, por lo que se informa erróneamente a los solicitantes respecto a su estado, siendo habitual recibir la como respuesta que no se ingresó.
- Sigue sin habilitarse a través de la turnera la atención los días martes y jueves, lo que determina graves retrasos, extendiéndose en la actualidad turnos para el mes de abril – más de un mes de espera-.
- En caso de concurrir presencialmente a la ventanilla de atención, no hay empleados disponibles para efectivizarla.

Sería razonable y de sentido común, flexibilizar la atención para poder descomprimir la situación y encarrilarla hacia una cierta normalidad

DIRECCION DE CATASTRO

- Para solicitar Certificados de Restricción, de Dominio o Catastral con Gráfico –requisitos indispensables para iniciar una carpeta o simplemente planificar un desarrollo o intervención en un inmueble, se exige la presentación de la escritura, imposibilitando el acceso de la información necesaria para realizar una factibilidad de proyecto previo a la compra de un bien.
- Es indefinido el tiempo que demora la actualización de los datos ante una transferencia de dominio formalizada en el Registro de la Propiedad, lo cual obliga a la presentación de la nueva Escritura Inscripta por mostrador, retrasando innecesariamente hasta las tramitaciones más básicas o concebidas para agilizar, como los Permisos Provisorios Especiales.
- Cuando un bien no está subdividido por el régimen de Propiedad horizontal y la municipalidad le abrió partidas por artículo, se solicitan indebidamente -y con un alto costo para el solicitante-, certificaciones de Dominio, restricciones o deudas por cada pre-partida, en respuesta a una acción administrativa interna a la MUNICIPALIDAD, no compatible con las cuestiones dominiales registrales y sin controlar que existan las partidas definitivas en ARBA
- El personal de la Dirección se arroga la atribución de observar las carátulas de los planos, no admitiendo que se corrijan ni enmienden y solicitando nueva documentación, cuando debería ceñirse exclusivamente al control de los datos de la Carpeta
- Se exige detallar en la documentación a ingresar datos que no figuran en la carátula ni está justificada su finalidad, tal como la indicación de la Delegación Municipal correspondiente al domicilio de obra. Sobre la misma no es posible interpretar quien la demanda o para que se utiliza, y sin embargo es causal de rechazo, amén de no ser un dato debidamente publicitado para su extracción.
- Se observan Carpetas que están correctamente informadas y con la documentación correspondiente, con el argumento de que se debe agregar escrituras anteriores debido a que

el municipio no las tiene en su poder, siendo claramente un problema a resolver entre los organismos.

- Se formalizan observaciones a destiempo, luego de un primer contacto con la oficina y no todo en una sola intervención, lo que al cobrarse una tasa por cada reingreso pone en duda la seriedad del sistema.

Se deberían aclarar e indicar con exactitud, todos los documentos que la Dirección de Catastro acepta para acreditar Titularidad, posesión, compra o dominio, y paralelamente indicar bajo que norma y conceptos se visan las restricciones en los planos.

El Municipio debería asumir como propio el gasto de comunicación al Registro de la Propiedad de las Restricciones que el mismo impone a los bienes privados

PLANEAMIENTO

- La Dirección no admite que se inicie un expediente hasta tanto sus autoridades no den el OK, lo que resulta prácticamente inconstitucional, ya que es un principio básico y fundamental que hace a la transparencia de las gestiones, que de lo único que se hable e intercambie con la administración pública sea lo contenido en el EXPEDIENTE
- Se cambian permanentemente los criterios de evaluación y exigencias administrativas para tramitar factibilidades.
- No se agilizan las tramites, que sufren demoras incompatibles con lo normado y la lógica económica de las inversiones.
- No se modificó proactivamente la norma en los términos acordados con funcionarios anteriores del Municipio, que planteaban la subir el techo de las superficies que demandan factibilidades de localización, ya las superficies actuales y los criterios de aplicación son extremadamente restrictivos.

OBRAS PARTICULARES

- El sistema de mails puesto en marcha ante la emergencia, genera un proceso muy tortuoso de vinculación y comunicación, ya que esta intermediado por la Secretaria de Planeamiento, en lugar de llegar directamente al área interviniente de la DOP.
Ante la falta de comunicación o notificación fehaciente, el Profesional termina yendo en forma presencial a informarse sobre el avance de los expedientes, con el innecesario riesgo sanitario que eso implica
- No llegan a los interesados los correos notificando cuando los expedientes están resueltos, ni las notificaciones de inspección.
- Para la gestión de los PPE Permisos Provisorios Especiales-, se reclama duplicar la documentación que ya se ingresa en la carpeta de obra (certificaciones y otros), aumentando innecesariamente los tiempos y costos de tramitación.
- No se permiten para cuestiones menores la presentación de planos corregidos o enmendados "in situ" por el Profesional actuante, cuando históricamente ello siempre permitido para agilizar y no extender los plazos de los trámites.
- Se clausuran y sancionan obras que, si bien tienen procesos administrativos iniciados no tienen permiso aun fruto de las demoras internas de resolución en el marco de la Dirección, pero no se advierte una acción efectiva contra las obras que se desarrollan clandestinamente y sin documentación.

- Sin tener en cuenta las circunstancias atravesadas en el campo económico y las demoras impuestas por la pandemia, se hace un inconducente hincapié en los Permisos de Obra vencidos, sin agilizar o facilitar su renovación automática -o al menos simplificada-, exigiendo inspecciones innecesarias si no hay denuncias ni conflictos con linderos identificados.
- La ventanilla de Electromecánica (Ascensores, Rampas y otros) no tiene atención al público.

Finalmente, volver a recalcar ante un cambio de reglas como implican algunos tópicos de las nuevas Ordenanzas, el riesgo de su puesta en vigencia sin un transparente cronograma de aplicación y una prudente “puesta a punto” administrativa, que implicaría:

- Dar amplia y detallada difusión de las modificaciones a operar en las zonificaciones y los criterios a implementar.
- Establecer un cronograma transparente de puesta en vigencia, que incorpore una razonable “ventana de tiempo” para los procesos en desarrollo que se verían afectados por los cambios.
- Promover una instrumentación coordinada y un discurso interpretativo unificado entre las distintas áreas municipales.
- Implementar un especial ejercicio de comprensión por las situaciones conflictivas que se presenten, aplicando el sentido común para resolverlas, habida cuenta el particular contexto referido.


Arq. GERMAN HUGO ZULDAGA
Tesorero
Capbauno


Arq. Maria Soledad del Cueto
Secretaria
Capbauno


Arq. GUSTAVO DANIEL CASCO
Presidente
Capbauno