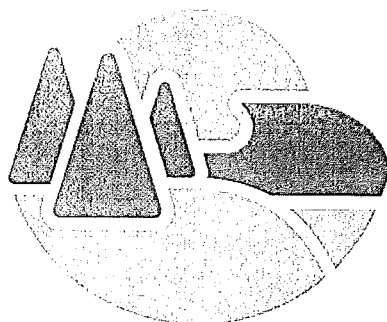


Villa Gesell



MUNICIPALIDAD DEL PARTIDO DE VILLA GESELL

BOLETÍN MUNICIPAL

JEFATURA DE GABINETE



Boletín N°1823



07 de septiembre de
2026



1408

Villa Gesell,

12 JUN 2026

VISTO: El Expediente Administrativo N°

2456/23; la Carpeta de Obra N° 2940/07; las actas de inspección, intimaciones, informes y antecedentes obrantes en autos; el informe técnico del Director de Edificios, Sr. Nicolás Valdez, de fs. 121; la Ordenanza Municipal N° 27/79; la Ordenanza Municipal N° 961/92; la Ley Orgánica de las Municipalidades, Decreto-Ley N° 6769/58 y modificatorias; el dictamen de la Secretaría Legal y Técnica de fs. 140; y

CONSIDERANDO:

Que de las actuaciones surge la existencia de una estructura edilicia inconclusa que permanece, desde hace un prolongado período, en estado de abandono, sin las condiciones de conservación y mantenimiento exigibles;

Que el expediente registra sucesivas intervenciones municipales, inspecciones, constataciones e intimaciones, dirigidas a obtener de los responsables el cerramiento, la conservación y el mantenimiento del inmueble, sin que la situación haya sido regularizada;

Que la Ordenanza N° 27/79, dictada respecto de las obras abandonadas dentro del ejido urbano, impone al propietario mantener la obra cerrada y ordenada e impedir su ocupación irregular, atribuyéndole responsabilidad por el cumplimiento de tales deberes;

Que dichas disposiciones se integran con la Ordenanza N° 961/92, Reglamento de Normas Municipales sobre Obras Particulares, aplicable a las construcciones emplazadas en el Partido de Villa Gesell;

Que el fundamento de la medida que por el presente se dispone no radica en el abandono de la construcción ni posee naturaleza sancionatoria, sino que encuentra su causa inmediata en la situación actual de peligro acreditada por los órganos técnicos municipales;

Que a fs. 121 obra el informe del Director de Edificios, Sr. Nicolás Valdez, quien, evaluado el estado de la construcción, propone medidas definitivas para eliminar el peligro existente, califica la obra como amenaza para la seguridad pública y solicita su cercado y demolición;

Que dicha intervención técnica reviste carácter determinante, en tanto establece que el asunto excede el mero incumplimiento de deberes edilicios y se vincula directamente con la protección de la seguridad pública;

Que la valoración técnica sobre peligrosidad y necesidad de demolición corresponde a las dependencias con competencia profesional específica, en tanto que a esta Secretaría Legal y Técnica compete el control de competencia, causa, procedimiento, finalidad y razonabilidad del acto;

Que el art. 25 del Decreto-Ley N° 6769/58 comprende, entre las materias del poder reglamentario municipal, la sanidad, seguridad, protección y conservación; y su art. 26 contempla expresamente, entre las medidas para asegurar el cumplimiento de las ordenanzas, las clausuras preventivas, demoliciones, restricciones, allanamientos y ejecuciones subsidiarias;

Que conforme los arts. 107 y 108 inc. 5 del mismo cuerpo legal, corresponde al Departamento Ejecutivo la administración general de las ordenanzas y la adopción de medidas preventivas, incluida la demolición, dentro de su competencia;

Que la facultad municipal para disponer la demolición de una estructura peligrosa no constituye una atribución implícita, sino que encuentra sustento expreso en la legislación provincial y municipal reseñada;



"2026- Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia. A 50 años de la última Dictadura cívico-militar".

Que el derecho de propiedad reconocido por los arts. 14 y 17 de la Constitución Nacional no reviste carácter absoluto y debe conciliarse con las leyes que razonablemente reglamentan su ejercicio y con el principio de razonabilidad del art. 28 CN;

Que la medida persigue una finalidad pública legítima, consistente en proteger la vida, la integridad física y la seguridad de las personas frente al peligro técnicamente constatado;

Que el art. 1710 del Código Civil y Comercial consagra el deber general de prevención del daño, imponiendo la adopción de medidas razonables para evitarlo o disminuir su magnitud;

Que la demolición que se ordena no constituye sanción por incumplimientos anteriores, sino una medida material de policía, preventiva y correctiva, dirigida a eliminar la situación actual de riesgo, por lo que el transcurso del tiempo no extingue la competencia municipal para intervenir mientras aquella subsista;

Que corresponde otorgar al propietario y/o responsable una última oportunidad de cumplimiento voluntario, en el plazo que el área técnica estime compatible con la entidad y actualidad del riesgo, y disponer, ante el incumplimiento, la ejecución subsidiaria por administración o por tercero habilitado, con cargo de los gastos al responsable;

Que la ejecución material deberá contar con un plan técnico de demolición que determine metodología, medidas de seguridad, protección de fincas linderas, tratamiento de servicios y retiro de materiales, y deberán mantenerse hasta entonces las medidas preventivas de cercado, vallado y señalización;

Que debe distinguirse la competencia administrativa para disponer la demolición, propia del Departamento Ejecutivo, de la posibilidad de ingresar compulsivamente al inmueble para ejecutarla, supuesto en que se encuentra comprometida la garantía de inviolabilidad del domicilio de los arts. 18 CN y 24 de la Constitución provincial;

Que de requerirse el ingreso compulsivo, deberá obtenerse previamente la orden judicial de allanamiento correspondiente, sin que ello importe trasladar al Poder Judicial la valoración administrativa sobre la procedencia de la demolición, ya adoptada por este acto;

Que previo a dicha presentación deberá practicarse una constatación actualizada del inmueble, con registro fotográfico y determinación de la eventual existencia de ocupantes;

Que el dictamen de la Secretaría Legal y Técnica de fs. 140 concluye que se encuentran reunidos los presupuestos jurídicos para disponer la demolición, recomendando las medidas preventivas, la ejecución subsidiaria y la promoción de la acción judicial necesaria para el ingreso compulsivo;

Por ello;

EL INTENDENTE MUNICIPAL, en uso de sus atribuciones

DECRETA

ARTICULO 1º: Dispónese la demolición de la estructura existente en -----
-----el inmueble identificado catastralmente como Circ. G, Mz. 25, Parc. 1, sito en Paseo 143 y Av. Costanera de la ciudad de Villa Gesell, en la extensión y bajo las condiciones que determine la autoridad técnica municipal competente, en virtud de la situación actual de peligro para la seguridad pública

"2026- Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia. A 50 años de la última Dictadura cívico-militar".
acreditada en autos y, en particular, conforme el informe técnico de fs. 121 y
demás antecedentes técnicos del expediente.

ARTICULO 2°: Establécese que la demolición dispuesta reviste naturaleza -----
-----de medida material de policía administrativa, preventiva y
correctiva, destinada a hacer cesar una situación actual de peligro para
personas y bienes, y no constituye sanción administrativa por los
incumplimientos históricos vinculados al inmueble.

ARTICULO 3°: Intímase al titular registral, propietario, poseedor y/o -----
-----responsable del inmueble a que, dentro del plazo perentorio de
cinco (5) días hábiles contados desde la notificación del presente, proceda por
su cuenta y cargo a ejecutar la demolición ordenada, bajo dirección de
profesional habilitado y conforme el plan y las condiciones que determine la
dependencia técnica municipal. El plazo queda condicionado a que la autoridad
técnica lo considere compatible con la entidad y actualidad del riesgo; de
determinarse peligro que no admita demora, deberá dejarse constancia expresa
y adoptarse de inmediato las medidas legalmente procedentes.

ARTICULO 4°: Apercíbese al responsable que, vencido el plazo sin acreditar-----
-----el íntegro cumplimiento, la Municipalidad procederá a la ejecución
subsidiaria, por administración o por tercero técnicamente habilitado, sin
necesidad de nueva intimación, previa obtención de la autorización judicial que
resulte necesaria para el ingreso compulsivo al inmueble.

ARTICULO 5°: Dispónese que los gastos razonables y debidamente-----
-----documentados que demande la ejecución subsidiaria (tareas
profesionales, operativas, medidas de seguridad, retiro y disposición de
materiales, limpieza y demás erogaciones directamente vinculadas) serán
imputados al responsable y perseguidos por las vías administrativas y/o
judiciales que correspondan.

ARTICULO 6°: Ordénase a la dependencia técnica competente confeccionar,-----
-----con carácter previo a la ejecución material, un plan técnico de
demolición que contemple, como mínimo: a) metodología y secuencia de
demolición; b) condiciones de estabilidad durante las tareas; c) seguridad de
operarios, vecinos y transeúntes; d) protección de fincas linderas; e) vallado y
delimitación del área de intervención; f) determinación y eventual corte
preventivo de servicios; g) maquinaria y equipamiento necesarios; h)
tratamiento, retiro y disposición de escombros; e i) toda otra medida técnica
necesaria para una ejecución segura.

ARTICULO 7°: Dispónese, hasta la efectiva eliminación del peligro, -----
-----el mantenimiento y/o refuerzo del cercado, vallado y señalización
de riesgo, facultándose a las áreas técnicas y a Defensa Civil a adoptar las
medidas preventivas adicionales que la evolución de la situación requiera.

ARTICULO 8°: Ordénase realizar una constatación actualizada del inmueble,-----
-----con intervención de las áreas técnicas competentes, labrándose
acta circunstanciada y registro fotográfico, dejando constancia de la existencia o
inexistencia de ocupantes y de toda circunstancia material relevante para la
ejecución de la medida.

ARTICULO 9°: Instrúyese a la Secretaría Legal y Técnica para que, verificado-----
-----el incumplimiento de la intimación del art. 3° o configurada una
situación de urgencia técnicamente acreditada, promueva sin demora la acción
judicial correspondiente, solicitando orden de allanamiento e ingreso al
inmueble, autorización de desocupación cuando existieren personas en su
interior, auxilio de la fuerza pública y demás medidas necesarias para ejecutar
la demolición ordenada.

ARTICULO 10°: Establécese que la solicitud judicial referida en el artículo-----
-----precedente tendrá por finalidad obtener la autorización
constitucional necesaria para el ingreso coactivo y la ejecución material del
presente acto, en resguardo de la garantía de inviolabilidad del domicilio de los
arts. 18 de la Constitución Nacional y 24 de la Constitución de la Provincia de
Buenos Aires.

ARTICULO 11°: Ordénase que a la presentación judicial se acompañen copias
certificadas del presente Decreto y su notificación, informe de dominio.



"2026- Año de los Derechos Humanos por la Memoria, la Verdad y la Justicia. A 50 años de la última Dictadura cívico-militar". actualizado, actas de inspección y constatación, informes técnicos, registro fotográfico, antecedentes administrativos relevantes, plan técnico de demolición y demás documentación necesaria para acreditar causa, razonabilidad y necesidad de la medida.

ARTICULO 12°: De constatare la presencia de personas en el inmueble,-----
----- deberá coordinarse previamente su desocupación segura con las áreas municipales competentes y requerirse en sede judicial la autorización y medidas necesarias, procurando preservar la integridad física de los ocupantes, del personal interviniente y de terceros.

ARTICULO 13°: La Dirección de Obras Particulares, la Dirección de Edificios,-----
-----Defensa Civil y la Secretaría Legal y Técnica, así como las restantes dependencias con competencia material, prestarán la colaboración necesaria para el cumplimiento coordinado de las medidas dispuestas.

ARTICULO 14°: Notifíquese el presente Decreto al titular registral y/o a los-----
-----responsables individualizados en autos por medio fehaciente. De acreditarse la imposibilidad de notificación personal, procédase conforme el régimen de notificación administrativa subsidiaria aplicable, dejando constancia circunstanciada de las diligencias realizadas.

ARTICULO 15°: El presente se dicta de conformidad con el dictamen de la-----
-----Secretaría Legal y Técnica obrante a fs. 140, que integra sus antecedentes y fundamentos, sin perjuicio de la motivación desarrollada en los considerandos precedentes.

ARTICULO 16°: Regístrese, comuníquese a la Dirección de Obras -----
-----Particulares, Dirección de Edificios, Defensa Civil y Secretaría Legal y Técnica; notifíquese a los interesados.

ARTICULO 17°: El presente Decreto será refrendado por el Señor Secretario-----
-----de Planeamiento, Habitat y Vivienda.

ARTICULO 18°: Cúmplase, comuníquese, dese al Registro Oficial y archívese.-

L.D. el Sr. Juan Ignacio
DUARTE IGNAO
Secretario de Planeamiento
Habitat y Vivienda
Municipalidad de Villa Gesell



DR. JUAN N. BARRERA
Intendente Municipal
Municipalidad de Villa Gesell