



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE ORDENANZA (Nº 8.214)

Concejo Municipal:

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo, **ha tomado en consideración el Proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales Boasso y Ramírez**, quienes manifiestan lo dispuesto por el Código Civil en los Artículos N° 1.646 y 1.647 y el Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario aprobado por Ordenanza N° 4975/90. **Y el Mensaje N° 035/07 S.P.**, con Anteproyecto de Ordenanza por el cual se modifica el Apartado 2.1.3. "Requisitos Técnicos Imprescindibles para la Presentación de Planos de Edificación del Reglamento de Edificación", todo ello convenientemente evaluado por la Dirección General de Obras Particulares, y luego de ser debatido y consensuado con las entidades representantes del quehacer de la construcción, con las cuales se formalizó Acta Acuerdo en fecha 19 de Diciembre de 2.006.-

CONSIDERANDO: Que, mediante Expte. N° 157.983-P-07. C.M., los Concejales autores del Proyecto manifiestan que en la Audiencia Pública celebrada el miércoles 18 de Abril ppdo. y que fuera convocada a fin de analizar la problemática del llamado "boom edilicio" las autoridades del Colegio de Arquitectos de Rosario han manifestado que: *"El Reglamento Municipal de la Ciudad de Rosario ha sido aprobado en el año 1990 y a través de sus distintos capítulos y de sus contenidos no se establece con claridad quién puede ser CONSTRUCTOR en la ciudad de Rosario.*

Si bien este Reglamento se ocupa de ordenar cuestiones administrativas, proyectuales y técnicas no establece quién está autorizado a construir, qué requisitos debe cumplir, cuáles son sus derechos y obligaciones.

El "CONSTRUCTOR" es una figura que reconoce el Reglamento pero no lo encuadra en alguna normativa. En realidad desde siempre el Municipio de Rosario obvió esta omisión obligando a los profesionales de la construcción, arquitectos, ingenieros y técnicos a firmar las carpetas de edificación como constructores sin que ésta sea la tarea por la que ha sido contratado, haciéndolos responsables de compromisos que no estaban a su alcance. El Proyecto de un edificio y la Dirección Técnica de su realización en nada implican la actividad del constructor.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

La construcción es una actividad que históricamente se realizó por personas idóneas que aprendieron su trabajo a través de la experiencia. En la actualidad buena parte de esta actividad está gobernada por este conocimiento tácito que se transmite de persona a persona en el trabajo diario, según tradiciones ya consagradas. Otra parte proviene de los conocimientos incorporados, son científicos y técnicos y han sido sistematizados a través de la Ingeniería y la Arquitectura. En conjunto conforman una actividad cuyos ejecutores directos, cotidianos, deben estar en condiciones técnicas y formales de cumplirlas. En algunos casos cuadrillas de albañiles e instaladores, y en otros, empresas constructoras, según la complejidad de la obra, se ocupan de realizar estas tareas.

Sin embargo estos ejecutores directores no tienen compromiso ante el municipio y la comunidad que éste representa. Una obra de edificación la puede realizar cualquier persona, grupo o empresa en la ciudad de Rosario. La Municipalidad de Rosario otorga permiso de edificación a un profesional autor de los planos y encargo de la Dirección Técnica, y no a la empresa constructora, o grupo constructor, responsable de su fábrica, perdiendo de vista que se trata de un Permiso de Construcción. Esta confusión revela una complicación mayor. La autoridad municipal no ha distinguido las labores y las responsabilidades de cada una de las partes intervinientes en la obra de edificación.

Nosotros venimos a proponer que se debe diferenciar clara y definitivamente el PERMISO ADMINISTRATIVO dado a un proyecto y a un profesional autor del mismo del PERMISO DE CONSTRUCCIÓN que debe gestionar el grupo o la empresa responsable de su fábrica, al CONSTRUCTOR. En este marco deben referirse las obligaciones de las partes intervinientes en una obra de construcción, esto es el Propietario, el Profesional y el Constructor.”

Que, el Código Civil, en su Artículo N° 1.646, establece que el CONSTRUCTOR es responsable por la ruina total o parcial en edificios y obras en inmuebles destinados a larga duración, si ésta procede de vicio de la construcción, o del suelo o de mala calidad de los materiales, haya o no el CONSTRUCTOR proveído éstos o hecho la obra en terreno del locatario.

Que, la ruina a la que hace mención el Código, para poder ser reclamada por el afectado, deberá producirse dentro de los diez años de recibida la obra y el plazo para reclamar es de un año a contar del tiempo en que se produjo aquella.

Que, la responsabilidad que el Artículo N° 1.646 del Código Civil impone se extiende indistintamente al DIRECTOR DE LA OBRA y al PROYECTISTA



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

según las circunstancias, sin perjuicio de las acciones de regreso que pudieren competer.

Que, el Artículo N° 1.646 del Código Civil es una disposición de orden público, que obliga a las partes, por lo que, no es admisible su dispensa contractual, dado que, de establecerse la misma, en el contrato, carecerá de valor legal.

Que, lo expuesto por el Colegio de Arquitectos en oportunidad de la Audiencia Pública es un tema que hace ya varios años las distintas entidades profesionales y de la construcción vienen reclamando al municipio de Rosario.

Que, la situación a que los citados profesionales hacen referencia en la actualidad supone que los distintos actores de una obra: Propietario, Proyectista, Director de Obra, Calculista y Constructor deben “firmar” para dar curso al trámite de Permiso de Edificación.

Que, desde el punto de vista estrictamente formal lo anteriormente citado resulta en la práctica de muy difícil ejecución, ya que en la mayoría de los casos el CONSTRUCTOR no ha sido designado en tal etapa y cuando es designado, en la mayoría de los casos, se trata de varias personas o empresas constructoras que asumen la responsabilidad de ejecutar la misma obra.

Que, en Diciembre de 2006 se firmó un ACTA ACUERDO con el propósito de implementar reformas en las tramitaciones del Permiso de Edificación y/o Demolición, entre la Municipalidad de Rosario y el Colegio de Arquitectos Distrito 2 – Rosario, la Asociación Empresarios de la Vivienda, el Colegio de Maestros Mayores de Obras y Técnicos, la Cámara Argentina de la Construcción – Delegación Rosario y el Colegio de Profesionales de la Ingeniería Civil de la Provincia de Santa Fe – Distrito II, reformas que a la fecha no han sido remitidas a este Concejo Municipal para su tratamiento.

Que, sin perjuicio de lo dispuesto por el Código Civil el actual Reglamento de Edificación de la Ciudad de Rosario no establece quién está autorizado a construir, qué requisitos debe cumplir, cuáles son sus derechos y obligaciones.

Que, mediante Exptes. Nros. 158.656-I-07. C.M. y 22.514-O-07. DE. conteniendo el Mensaje N° 035/07 S.P., el Departamento Ejecutivo expresa que la Municipalidad de Rosario ha firmado un Acta-Acuerdo de compromiso conjunto con las Instituciones Profesionales y Empresariales, en el que se acuerdan los distintos roles profesionales que se exigirán en las instancias de tramitación de Permiso de Edificación/Demolición.

Que, el nombrado acuerdo se inscribe en el marco de la política de transformación, modernización y transparencia del Estado cuya profundización



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

resulta un objetivo trascendental para la gestión municipal, a fin de lograr una administración más ágil, eficiente, transparente y cercana a la gente.

Que, la participación de los actores involucrados en distintas reuniones realizadas desde el mes de Noviembre de 2.005, narrando experiencias, aportando sugerencias y soluciones, ha resultado de suma importancia a la hora de repensar los procedimientos, a los efectos de que los cambios propuestos sean acordes al contexto actual.

Que, luego de un análisis de la problemática y estudio de los posibles cambios, se ha consensuado una propuesta de clarificación de los roles y responsabilidades de los actores intervinientes requeridos para la obtención del Permiso de Edificación/Demolición.

Que, esta clarificación de los roles permitirá un discernimiento acorde a las responsabilidades reales que cada uno de ellos conlleva, redundando en beneficios tanto para la administración local como para las entidades relacionadas con la construcción y para la ciudadanía en general, como se expresara en la reciente Audiencia Pública del mes de Abril de 2.007.

Que, esta nueva etapa representa otro avance en la mejora de las tramitaciones y del cumplimiento de los reglamentos existentes, clarificando las responsabilidades de los Profesionales de la Construcción.

Por lo expuesto, esta Comisión eleva para su aprobación el siguiente proyecto de:

ORDENANZA

Artículo 1º.- MODIFÍCASE el apartado 2.1.3. – REQUISITOS TÉCNICOS IMPRESCINDIBLES PARA LA PRESENTACIÓN DE PLANOS DE EDIFICACIÓN – punto C – Contenido de las Carátulas de los planos - del Reglamento de Edificación, el que quedará redactado con el siguiente texto :

“c) Contenido de las carátulas de los Planos:

La carátula contendrá los siguientes datos, los cuales no podrán tener una altura inferior a 2 mm.:

Designación del tipo obra según la calidad de ocupación: Residencial, Industrial, Comercial, Culto u otro.

Tipo de Permiso o Trámite solicitado: Obra Nueva, Registro, Ampliación sin Final, Conforme a Obra, Circular 34 inc. H, Visación Previa y/o Demolición.



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Nombre, D.N.I., o C.U.I.T, firmas aclaradas y domicilios legales del o de los propietarios.

Datos correspondientes a la identificación catastral municipal.

Determinación del Distrito Urbano; superficie del terreno; superficie aplicable según el Código Urbano; índice edilicio, de ocupación o F.O.S. (según corresponda) mínimo y máximo; y las superficies que de ellos derivan.

Croquis de localización del predio, con determinación de calles y códigos correspondientes a las mismas, medidas del lote y su posición en la manzana y distancias a las esquinas (arranques), así como calle y número oficial del edificio a construir.

Para edificación e instalación la posición del predio tendrá igual orientación que los planos generales, indicando el Norte.

Firmas aclaradas y domicilios, de los profesionales y/o empresas intervinientes con la respectiva mención de su actuación, título y matrícula profesional según los Colegios correspondientes. Todos los datos deben ser escritos, no permitiéndose reemplazarlos por sellos. La responsabilidad de la veracidad de las firmas de propietario y constructor recae exclusivamente sobre el o los profesionales intervinientes en el expediente, por tratarse de un acto público con valor de Declaración Jurada.

Visto del cálculo de estructura realizado, correspondiente al revisor de Planos.

Planilla con Balances de superficies.

Espacio correspondiente a Sellos Oficiales.

Para la carátula de instalaciones eléctricas correspondientes, se adopta igual carátula que la del plano de obras sanitarias con la salvedad de designar bajo el título Instalaciones Eléctricas”.

Art. 2°.- MODIFÍCASE el apartado 2.2.5. – RESPONSABILIDADES – del Reglamento de Edificación, el que quedará redactado con el siguiente texto:

“Los distintos roles profesionales habilitados responsables de la obra y del cumplimiento de las normativas vigentes, que se exigirán en las instancias de tramitación de Permiso de Edificación/Demolición, quedan definidos de la siguiente manera:

Proyectista: Es el profesional autor intelectual de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión el Proyecto de Obra y que permiten su ejecución. Es responsable de los errores surgidos en los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo constancia escrita, relacionadas con modificaciones en los planos.

Calculista: Es el profesional autor intelectual de la documentación técnica constituida por los elementos gráficos y escritos que definen con precisión las estructuras



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

resistentes de la obra y que permiten su ejecución. Es responsable de los errores surgidos en los mismos y de las órdenes dadas al constructor, bajo constancia escrita, relacionadas con modificaciones en los cálculos.

Director de Obra: Es profesional que realiza la supervisión técnica de la obra, controlando la fiel ejecución de la misma, de acuerdo a la documentación técnica del proyecto. En aquellos casos en que la figura del Constructor es asumida por el Propietario del inmueble, esta figura asume todas las responsabilidades técnicas de la obra, no siendo exigible el rol de Representante Técnico.

Constructor: Es la persona física o jurídica que asume las responsabilidades emergentes de la ejecución material de la obra. El constructor deberá ser profesional habilitado u autorizar al profesional habilitado en la función de Representante Técnico como responsable técnico de la ejecución de la obra. Puede ser el propietario, en cuyo caso será empresario de su propia obra, debiendo responsabilizarse por sus funciones como tal.

En el caso de la ejecución de obras de hasta planta baja y un piso alto **y cuya superficie cubierta total sea menor a 300 mts²** el propietario podrá asumir la condición Constructor, aunque no sea profesional habilitado, siempre y cuando designe un profesional que asuma el rol de Director de Obra, en cuyo caso el Propietario será Empresario de su propia obra, debiendo responsabilizarse por sus funciones como tal.

Representante Técnico del Constructor: Es el profesional que asume las responsabilidades de orden técnico en la ejecución material de la obra cuando el Constructor es una empresa constructora no propietaria del inmueble.

Varios e incluso todos los roles requeridos podrán ser cumplidos por una misma persona, con excepción del Director de Obra y el Representante Técnico que, en caso de existir ambos roles, deberán ser asumidos por distintos profesionales.

Cuando haya varios profesionales que intervengan en la obra, cada uno será responsable de la parte que haya firmado como autor“.

Art.3º.- DERÓGASE el esquema 2.1.3. – puntos C y D – del Reglamento de Edificación, “Contenido de las carátulas de los planos” y “Tamaño, plegado y carátula de los planos” respectivamente, las cuales se establecerán de acuerdo a la reglamentación correspondiente.

Art.4º.- La entrada en vigencia de la presente Ordenanza será a partir de su promulgación. De todos modos se adoptará un plazo de 90 días en el que las



CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

presentaciones podrán realizarse de acuerdo a la normativa que se modifica, con el objetivo de considerar su proceso de difusión y aquellas tramitaciones previamente iniciadas fuera del ámbito municipal.

Art. 5º.- Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.-

Sala de Sesiones, 18 de octubre de 2007.-

Exptes. Nros. 157.983-P-2007 ; 158.656-I-2007 C.M. y 22.514-O-2007 D.E.-