



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

# LA MUNICIPALIDAD DE ROSARIO HA SANCIONADO LA SIGUIENTE

### ORDENANZA (N° 8.373)

#### **Concejo Municipal:**

La Comisión de Planeamiento y Urbanismo y la Comisión de Gobierno y Cultura, han tomado en consideración el Proyecto de Ordenanza presentado por los Concejales Debiasi, Zamarini, Falcón, Colono y Pugliani y la propuesta elevada por el Colegio Profesional de Maestros Mayores de Obras y Técnicos de la Prov. de Santa Fe; quienes manifiestan sobre las recurrentes quejas y denuncias realizadas por vecinos relativas a daños ocasionados a sus propiedades por obras en demolición y/o en construcción en predios linderos a sus inmuebles.

CONSIDERANDO: Que, el número de obras en construcción va en aumento sostenido en nuestra Ciudad ( "boom de la construcción").

Que, los problemas que hoy se presentan, se disgregan de las Normativas del Reglamento de Edificación, de acuerdo a los momentos que la ciudad está transitando.

Que, todos los ciudadanos merecen vivir en una sociedad desarrollada pero sin pagar con vidas humanas y sin dañar la propiedad privada de sus conciudadanos.

Que, es necesario poner pautas directas en el desarrollo humano técnico y económico, para que no se convierta en la fuente directa de los males de una ciudad.

Que, es necesario guiar ese desarrollo para tener más trabajo, mejor calidad de vida y mayor compromiso ciudadano.

Que, las construcciones están reglamentariamente llevadas a cabo, pero causan daños a propiedades linderas.

Que, es preciso tomar medidas necesarias para evitar juicios entre partes, vecinos y constructores.

Que, muchas veces se torna ilusorio el resarcimiento de los daños a terceros, por distintas razones (dificultad en determinar los responsables, etc.), por lo que se hace necesario prever estas situaciones, siendo la obligatoriedad de tomar un seguro, un mecanismo válido para garantizar derechos lesionados; a su vez, es la



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

respuesta más rápida y segura e introduce un nuevo actor que también por su operatoria será un control más en la ejecución de las obras.

Que, es fundamental evitar los riesgos de víctimas humanas y daños edilicios.

Por todo lo expuesto, estas Comisiones elevan para su aprobación el siguiente proyecto de:

### ORDENANZA

**Artículo 1°.-** Incorpórese al Reglamento de Edificación, en su Punto 2.1.2. “Documentos necesarios para la tramitación de permisos o aviso de obra” en el inciso b) “Permiso de Edificación” del punto 2.1.2.1 apartado- Con el siguiente texto:

**1°1. “--- Contratación de seguro de Responsabilidad Civil Excavaciones, Construcción de Edificios, Instalaciones y Montaje con Motivo de la Construcción:**

Los profesionales y empresas que tramiten el Permiso de Edificación deberán presentar constancia de haber contratado un Seguro de Responsabilidad Civil, Excavaciones, Construcción de Edificios, Instalaciones y Montaje con Motivo de la Construcción, por daños a terceros que ampare la ejecución de la obra objeto de la tramitación, y que incluya cobertura para los riesgos de Derrumbe Parcial o Total de Edificios Linderos, y de Filtraciones, Rajaduras, Desprendimientos de Revoque, Taponamiento o Rotura de Desagües y/o Cañerías. Para obras nuevas cuya superficie total sea:

- De 200 m<sup>2</sup> a 600 m<sup>2</sup>, la suma asegurada será equivalente al 100 % del monto de obra, según Colegios Profesionales de la Construcción (C.P.C.).
- De 600,01 m<sup>2</sup> a 1.000 m<sup>2</sup>, la suma asegurada será equivalente al 50 % del monto de obra, según C.P.C.
- De 1.000,01 m<sup>2</sup> a 1.500 m<sup>2</sup>, la suma asegurada será equivalente al 30 % del monto de obra, según C.P.C.
- De más de 1.500,01 m<sup>2</sup>, la suma asegurada será equivalente al 20 % del monto de obra, según C.P.C.
- Para obras menores a 200 m<sup>2</sup>, la suma asegurada será equivalente al 50 % del monto de obra de 200 m<sup>2</sup>, según C.P.C.



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

Quedan exentos de la contratación de seguros aquellos profesionales y empresas que tramiten el permiso de edificación de obras nuevas menores a 50 m<sup>2</sup> de superficie total.

Este seguro deberá tener una vigencia igual al tiempo de duración de la obra.

Cuando no sea posible contratar un único seguro que ampare la duración total de la obra (ej.: obras mayores a 1 año), deberán presentarse las constancias de las renovaciones del contrato original, con 15 días de anticipación al vencimiento de la póliza vigente.

En el caso de que el Banco Municipal de Rosario implemente la operatoria de tomar depósitos en caución, se puede optar por esta modalidad.

### **1°2. “--- Contratación de seguro de Responsabilidad Civil Demoliciones:**

Los profesionales y empresas que tramiten el Permiso de Demolición deberán presentar constancia de haber contratado un seguro de Responsabilidad Civil Demolición, por daños a terceros, que ampare la ejecución de la obra objeto de la tramitación, y que incluya cobertura para los riesgos de Derrumbe Parcial o Total de Edificios Linderos, y de Filtraciones, Rajaduras, Desprendimientos de Revoque, Taponamiento o Rotura de Desagües y/o Cañerías. Dicho seguro deberá contar con una suma asegurada de:

- Para demoliciones menores a 600 m<sup>2</sup>, la suma asegurada será equivalente al 100 % del monto de obra de 200 m<sup>2</sup>, según C.P.C.
- De 600,01 m<sup>2</sup> a 1.000 m<sup>2</sup>, la suma asegurada será equivalente al 50 % del monto de obra, según C.P.C.
- De 1.000,01 m<sup>2</sup> a 1.500 m<sup>2</sup>, la suma asegurada será equivalente al 30 % del monto de obra, según C.P.C.
- De más de 1.500,01 m<sup>2</sup>, la suma asegurada será equivalente al 20 % del monto de obra, según C.P.C.

Este seguro deberá tener una vigencia igual al tiempo de duración de la obra.

Cuando no sea posible contratar un único seguro que ampare la duración total de la obra (ej.: obras mayores a 1 año), deberán presentarse las constancias de las



## CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO

renovaciones del contrato original, con 15 días de anticipación al vencimiento de la póliza vigente.

En el caso de que el Banco Municipal de Rosario implemente la operatoria de tomar depósitos en caución, se puede optar por esta modalidad.

Para aquellas propiedades en demolición, cuya superficie a demoler no supere los 50 m<sup>2</sup>, las empresas y los profesionales quedarán exentos de la contratación del seguro de Responsabilidad Civil Demoliciones.

### **1°3. “-- Contratación de seguro de Responsabilidad Civil Refacciones, Reformas y/o ampliaciones:**

Los profesionales y empresas que tramiten el Permiso de Edificación, por reformas, refacciones y/o ampliaciones deberán presentar constancia de haber contratado un Seguro de Responsabilidad Civil Excavaciones, Construcción de Edificios, Instalaciones y Montaje con Motivo de la Construcción por daños a terceros que ampare la ejecución de la obra objeto de la tramitación y que incluya cobertura para los riesgos de Derrumbe Parcial o Total de Edificios Linderos, y de Filtraciones, Rajaduras, Desprendimientos de Revoque, Taponamiento o Rotura de Desagües y/o Cañerías.

Refacciones, reformas y/o ampliaciones de 200 m<sup>2</sup> a 600 m<sup>2</sup>, la suma asegurada será equivalente al 100 % del monto de obra, según Colegios Profesionales de la Construcción (C.P.C.).

Para obras menores a 200 m<sup>2</sup>, la suma asegurada será equivalente al 50 % del monto de obra de 200 m<sup>2</sup>, según C.P.C.

En el caso de que el Banco Municipal de Rosario implemente la operatoria de tomar depósitos en caución, se puede optar por esta modalidad.

Quedan exentos de la contratación del Seguro de Responsabilidad Civil Refacciones, Reformas y/o Ampliaciones aquellos profesionales y empresas que tramiten el Permiso de Edificación de Obras Nuevas menores a 50 m<sup>2</sup> totales.

Si estas reformas, ampliaciones o refacciones, superan las superficies aquí mencionadas se tomarán los porcentajes de obras nuevas, mencionadas en el Art. 1°. 1 de esta Ordenanza.



## **CONCEJO MUNICIPAL ROSARIO**

**Art. 2º.-** Comuníquese a la Intendencia con sus considerandos, publíquese y agréguese al D.M.

**Sala de Sesiones, 19 de febrero de 2009.-**

**Expte. N° 165121-P-2008 y 165997-C-2008 CM.-**