

Mar del Plata, 16 de diciembre del 2013.-

Al Señor Secretario de Planeamiento Urbano
Municipalidad de General Pueyrredon
Arq. José Luis Castorina
PRESENTE.

Ref. Procedimiento para la aprobación de demolición de construcciones.

De nuestra mayor consideración:

JULIA ROMERO y DANIEL MONZÓN, arquitectos, en nuestro carácter de Presidente y Secretario del COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, DISTRITO IX y DIEGO PELAEZ e IGNACIO MASTRANGELO, maestros mayor de obra, en nuestro carácter de Presidente y Secretario del COLEGIO DE TECNICOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, DISTRITO V, haciendo uso de las facultades establecidas en los arts. 25, art. 26 inc. 2, 6, 7, 11, 12, 21, 22, 23, art. 62 inc. 1, 7 de la ley 10.405 y sus modificatorias y en los arts. 2, 7, 13, 14, 21, 26 inc. 1, 2, 7, 8, 9, 13, 15, 63 inc. 1 y 2 de la ley 10.411 respectivamente, nos dirigimos a Ud. atento las dificultades que se presentan para el ejercicio profesional de nuestros colegiados la aplicación de nuevas exigencias para los trámites arriba referenciados.

La dificultad se verifica en la "modificación" del trámite para la obtención de permisos de obra de demolición de construcciones existentes, incluyendo "requisitos" para el estudio y control técnico de proyectos de demolición no contemplados en el Reglamento General de Construcciones, lo que impide que el expediente y la documentación respectiva continúe el procedimiento técnico administrativo en la Dirección de Obras Privadas (DOP) y/o a la dependencia municipal que corresponda, contrariando toda la legislación municipal vigente y ocasionando serios y graves inconvenientes, tanto a los comitentes como a los profesionales, sin razón valedera alguna que lo justifique.

Con claridad la Ordenanza Municipal n° 6997 de General Pueyrredon, con claridad establece: *SECCION 2, 2. NORMAS ADMINISTRATIVAS, 2.1. TRAMITES ADMINISTRATIVOS. 2.1.1. TRABAJOS QUE REQUIEREN PERMISO DE OBRA. Se deberá solicitar permiso para: construir nuevos edificios; ampliar, refaccionar o transformar lo ya construido; cerrar, abrir o modificar vanos en la fachada principal; cambiar o modificar estructuras de techos; desmontar y excavar terrenos; efectuar demoliciones.*

*2.2.2. DOCUMENTOS NECESARIOS PARA TRAMITAR PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN,
2.2.2.3. DEMOLICIONES*

- a. Solicitud de demolición con sus visados y sellado correspondientes.*
- b. Dos (2) fotografías del frente de la finca a demoler, en tamaño 12 x 19 cm.*
- c. Certificado de Desratización.*
- d. Un (1) plano original en papel vegetal.*
- e. Tres (3) copias de planos en papel heliográfico.*
- f. Contratos profesionales visados por el Colegio Profesional correspondiente.*

2.2.6. AUTORIZACION PARA INICIAR LOS TRABAJOS

Recibido

Julio Humberto 29/03/14 21/1/14

El comprobante de la presentación completa de la documentación, visado y fechado por la D.O.P., faculta al Propietario para iniciar la obra, en caso de que opte expresamente por la alternativa indicada en 2.4.2. c). En este caso, el Propietario y el Proyectista manifestarán bajo declaración jurada que asumen las responsabilidades emergentes de la eventual falta de ajuste entre lo proyectado y las normas vigentes, relevando a la Municipalidad de todo compromiso en tal sentido. En cuanto al Director Técnico y el Constructor, asumirán desde la iniciación de la obra las responsabilidades que les competen.

Que por otro lado, se encuentra en vigencia la ordenanza Municipal N° 10.075, Código de Preservación Patrimonial, donde se establece: **REGIMEN DE LOS BIENES DE INTERES PATRIMONIAL, Artículo 8°**: *Toda acción a emprender sobre los bienes declarados de interés patrimonial que implique cualquier modificación, ampliación, conservación, restauración, refuncionalización, cambio de uso o destino, o cualquier alteración por el concepto que fuere, deberá ser previamente autorizada por la Municipalidad, con intervención de la autoridad de aplicación.*

Asimismo se observa que no existe normativa alguna, ordenanza, decreto o Resolución de Dependencia de competencia que ordene requisitos diferentes a los establecidos en el Art. 2.2.2.3 del RGC para los trámites de Construcción referidos a "Demoliciones". Siendo exigida recientemente la presentación de "Croquis preliminares" y/o "planos de anteproyectos" para la consideración del permiso de demolición argumentando la necesidad de "conocer el destino de futura construcción".

Consideramos, que la exigencia de nuevos "requisitos" para el tratamiento de documentación técnica para la obtención de permiso de obra de demolición por parte de la Dirección de Obras Privadas (DOP) y/o dependencia municipal que corresponda, es contraria a derecho y además atenta contra el ejercicio profesional, ya que en las referidas Ordenanzas, tanto en RGC como en Código de Preservación Patrimonial, se explicitan los requisitos a cumplir, **NO SE ENCUENTRA ENUNCIADA LA PRESENTACIÓN DE CROQUIS PRELIMINARES Y/O ANTEPROYECTOS DE FUTURAS OBRAS**, requisitos que corresponden a otros trámites administrativo de obras a realizar.

Por otro lado vemos con preocupación, que la citada medida obedece a un criterio preventivo en relación a las demoliciones dentro del ejido urbano que no contemplan los derechos del propietario a definir el destino del inmueble, dentro del marco normativo vigente, así como a proyectar con previsibilidad la inversión a efectuar y/o a prevenir la ocupación ilegal de construcciones deshabitadas, entre otras posibilidades que den origen a la decisión de demoler una construcción.

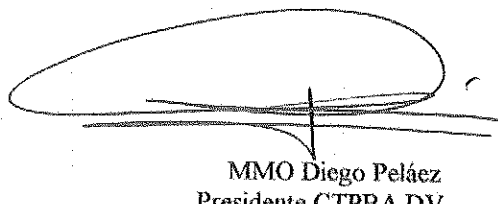
Es por ello, que nuestra petición concreta es: **QUE SE LIMITE INMEDIATAMENTE LA EXIGENCIA DE PRESENTACION DE TODA DOCUMENTACION TECNICA NO PREVISTA EXPLÍCITAMENTE EN LA NORMATIVA VIGENTE, ANTE LA DIRECCION DE OBRAS PRIVADAS (DOP) Y/O DEPENDENCIA MUNICIPAL QUE CORRESPONDA PARA LA APROBACIÓN DE PERMISOS DE DEMOLICIÓN DE CONSTRUCCIONES EXISTENTES**, respetando de esa manera la normativa municipal vigente.

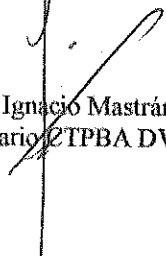
De la normativa legal citada no surge ni siquiera palmariamente la exigencia de documentación que acredite la voluntad de efectuar nuevas como condición para la presentación de documentación de obras a demoler.

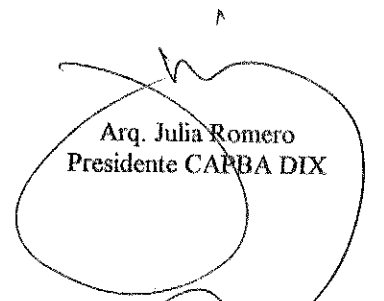
De lo expuesto, se desprende que el procedimiento adoptado, sin decreto reglamentario que lo prevea, que condiciona el trámite de referencia, es contrario a la ley y restringe seriamente el ejercicio profesional, afectando seriamente las garantías constitucionales de trabajar (art. 14 CN y 27 CPBA), de propiedad (art. 17 CN) y de libertad económica, el principio de razonabilidad, criterio que también es aplicable a nuestros comitentes, que pese a querer cumplir con los procedimientos previstos, se encuentran con una burocratización que no encuentra fundamento válido alguno.

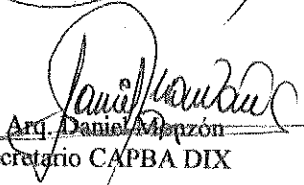
Por todo lo expuesto, los fundamentos vertidos y entendiéndose que el procedimiento resulta arbitrario y contrario a normativa, solicitamos que se arbitren los mecanismos necesarios para la inmediata recepción de expedientes, realizando el control correspondiente de cumplimiento del art. 2.2.2.3 del RGC.

Sin otro particular y esperando una pronta respuesta favorable, que contemple la real necesidad de solucionar dicho inconveniente en el que se ven inmersos nuestros profesionales y los contribuyentes, saludamos al Señor Intendente y Secretario destinatarios de la presente, con nuestra consideración más distinguida.


MMO Diego Peláez
Presidente CTPBA DV


TEC. Ignacio Mastrángelo
Secretario CTPBA DV


Arq. Julia Romero
Presidente CAPBA DIX


Arq. Daniel Arzón
Secretario CAPBA DIX

C.C.

Sr. Director General de Obras Privadas.