



Colegio de Arquitectos  
de la Provincia de Buenos Aires  
Distrito 9



Mar del Plata, 29 de Septiembre de 2025

Sra. Presidenta del Honorable Concejo Deliberante

Municipio de General Pueyrredon

Dra. Marina Sanchez Herrero

S/D

*Ref.: Expediente 1563-25 Creando el Régimen  
de Regularización Simplificada de Construcciones  
no Declaradas en el Partido de General Pueyrredon.*

De nuestra mayor consideración:

Respecto al proyecto de ordenanza “Régimen de Regularización Simplificada de Construcciones no Declaradas”, vemos con preocupación la posibilidad de su implementación porque no solo vulnera las incumbencias de nuestra matrícula y la de las profesiones con las que las compartimos, sino que también se contrapone a normas municipales, provinciales y de responsabilidad jurídica de Municipio.

Resultan aplicables al proyecto el Reglamento General de Construcciones (Ord. 6997 y modif.) que establece que toda documentación presentada ante la Dirección de Obras Privadas debe estar firmada por el propietario y un profesional habilitado, incluyendo planos con firma y matrícula.

- Obras existentes (regularizaciones): además de los planos, se exige un informe técnico sobre el estado de obra y su estructura resistente, visado por el Consejo Profesional, y libre deuda previsional visado por el Colegio.

Así mismo el proyecto tiene diversos defectos en su redacción.

Tal como está presentado, colisiona con el RGC al permitir una regularización sin documentación técnica inmediata, sin firma de profesional y sin visado colegial.

La referencia a “cédula catastral firmada por profesional” no sustituye el informe técnico y visado exigido. La cédula es un documento catastral, no técnico- constructivo.

---

**SEDE DISTRITAL**

Dorrego 1657.  
7600 Mar del Plata.  
T. 223 473-3031  
223 473-8282

 **Intitucional** 223 534 2175  
 **Área técnica** 223 676 5224  
 **Secretario:** secretaria@capba9.org.ar  
 **Institucional:** arq@capba9.org.ar

[www.capba9.org.ar](http://www.capba9.org.ar)

   @capba9



El “Certificado Municipal” que da por regularizados metros construidos constituye un acto administrativo de efectos definitivos sin sustento técnico, que traslada y hace asumir al Municipio la responsabilidad civil por vicios estructurales o de seguridad de la obra

La aprobación de un régimen de regularización que prescinde de la firma de profesionales con incumbencias y del visado colegial, traslada a la Municipalidad una responsabilidad que la normativa vigente impone a los arquitectos e ingenieros. En los hechos, el Municipio se coloca como garante técnico de la seguridad de las construcciones, asumiendo una función que no le es propia, ni le corresponde asumir.

Ello genera un riesgo de responsabilidad, ya que cualquier daño que se produzca en una o por una obra “regularizada” podría ser reclamado al Municipio por omisión de los controles que la normativa urbanística y constructiva exige.

Además, los funcionarios que emitan certificados que declaren “regularizada” una obra sin respaldo técnico corren riesgo de responsabilidad penal (arts. 248 y 293 CP) e, incluso, podrían tener que responder por estrago u homicidio culposo en caso de siniestros vinculados a la omisión de controles técnicos esenciales.

Se vulneran principios de igualdad y razonabilidad, en tanto los profesionales y comitentes que cumplen con las reglas actuales asumen costos de planos, visados y aportes previsionales, mientras que quienes ingresen por este régimen obtendrían un beneficio desproporcionado.

Si bien el HCD puede modificar ordenanzas locales, no puede desconocer obligaciones profesionales ni previsionales reguladas por normas provinciales de jerarquía superior. El proyecto de ordenanza, en su redacción actual, resulta incompatible con el marco normativo vigente y genera riesgos jurídicos y técnicos para el Municipio.

Por otro lado, sin la documentación técnica que implica la existencia de un plano y un informe firmado por un profesional con incumbencias, es imposible determinar su reglamentariedad y si afecta a la seguridad y salubridad pública.

---

**SEDE DISTRITAL**

Dorrego 1657.  
7600 Mar del Plata.  
T. 223 473-3031  
223 473-8282

 **Intitucional** 223 534 2175  
 **Área técnica** 223 676 5224  
 **Secretario:** secretaria@capba9.org.ar  
 **Institucional:** arq@capba9.org.ar

[www.capba9.org.ar](http://www.capba9.org.ar)

   @capba9

Finalmente debemos decir que el verdadero rol del estado es velar por la seguridad y salubridad pública, sancionar a quienes realizan actos reñidos con la normativa y favorecer a quienes la cumplen, y por sobre todo facilitar las tramitaciones a los contribuyentes proveyendo a las dependencias correspondientes de capacidad operativa para que las tramitaciones se realicen en el tiempo y forma.

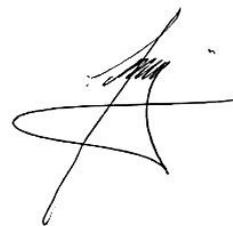
Obra Privadas es en este caso la dependencia que entiende en las cuestiones que estamos analizando, y justamente la semana pasada hemos presentado una nota (la cual anexamos) al Sr. Intendente denunciando la inoperancia de esta oficina debido a las falencias de todo tipo que adolece, y a la fecha no hemos recibido ninguna respuesta.

Esperando que nuestros aportes hayan puesto luz sobre la inviabilidad de este proyecto de ordenanza y por lo descripto, le solicitamos tenga a bien convocarnos a la sesión de la comisión de obras de fecha 30/09/2025 donde está en la orden del día el tratamiento del expediente correspondiente.

Sin otro particular, saludamos atentamente



Arq. Leandro Zapata  
Secretario CAPBA DIX



Arq. Diego Domingorena  
Presidente CAPBA DIX

---

**SEDE DISTRITAL**

Dorrego 1657,  
7600 Mar del Plata.  
T. 223 473-3031  
223 473-8282

 **Intitucional** 223 534 2175  
 **Área técnica** 223 676 5224  
 **Secretario:** secretaria@capba9.org.ar  
 **Institucional:** arq@capba9.org.ar

[www.capba9.org.ar](http://www.capba9.org.ar)

   @capba9