



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
Capital Nacional del Vidrio  
"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"

CPDE. EXPTE. N° 4011-0010620-MB-2019//**5167-HCD-2019** – DESPACHO N° 25 - COMISION DE:  
**OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS.-**

## **VISTO**

El Expediente N° 4011-0010620-MB-2019//**5167-HCD-2019**, presentado por el Departamento Ejecutivo; Ref. a: Normas de procedimientos Administrativos para la Aprobación o Registro de Planos del Partido de Berazategui.-

## **CONSIDERANDO**

Que la necesidad de establecer normas de procedimientos administrativos para la aprobación o registro de planos del Partido de Berazategui orientadas a aprobar proyectos y obtener los permisos de obra correspondientes, como así también a los empadronamientos de las obras ejecutadas sin permiso llevo a la necesidad de sancionar la Ordenanza Municipal 5786/19;

Que la normativa vigente ha sido adecuada a una nueva realidad social, y ha tenido como ejes centrales el ejercicio profesional y los nuevos emprendimientos surgidos en los últimos años dentro del Partido de Berazategui en materia de desarrollo urbano;

Que dado el crecimiento de la construcción en el Partido de Berazategui, y el impacto positivo de la política del gobierno local; se han advertido incongruencias técnico-operativas en la aplicación de la ordenanza 5786/19.

Que, a la luz de estas dificultades, es necesario modificar y corregir errores involuntarios que salieron a la luz a partir de la implementación de la ordenanza 5786/19;

Que, en ese orden de ideas, el ARTICULO 6.1.b en cuanto al ámbito de incumbencias de Maestros Mayores de Obra, señala que se encuentran facultados para realizar: *“Proyecto, dirección, construcción y/o demolición de hasta planta baja, un subsuelo o un piso alto y dependencias en azoteas, exceptuándose las construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en sus respectivos planes de estudio”* no siendo acorde a la Resolución del Consejo Nacional de Educación Técnica N° 1842/67 ni al Decreto N° 484/74 que desarrollan dichos profesionales;

Que por ello, se advierte la necesidad modificar la norma, adecuándose a los lineamientos legales que rigen específicamente respecto al profesional Maestro Mayor de Obra;

Que la ordenanza 5786 introduce en su Capítulo III Artículo 13 “DEL AVISO DE OBRA” las que se refieren a obras de mantenimiento y estética de las propiedades, pero no, a la construcción y configuración edilicia, que cada ciudadano realiza en el ámbito de su propiedad y colisiona con normas de carácter constitucional amparadas en los Arts. 17 y 19, siendo que la propiedad es inviolabley aquellas acciones que de ningún modo ofendan al orden, como en este caso, quedan reservadas al fuero íntimo y privado de sus propietarios y usuarios;

Que la Ordenanza General 267/1980 Cap. XVIII Art. 133 Inc. E dispone, respecto a los órganos de fiscalización, “Realizar los estudios necesarios para la racionalización, ordenación y aceleración de las actuaciones administrativas”, cuestión que no es conciliable a la luz de las normas constitucionales mencionadas y lo dispuesto por el Artículo 13 de la Ordenanza 5786/19;

Que el ARTICULO 15.2 ha generado discrepancia interpretativa en donde el profesional advertía que era responsable de la contratación del Seguro de Responsabilidad Civil de los daños que pudieran ocasionarse a terceros, por lo cual es necesario mejorar la técnica legislativa para dejar expresamente asentado que el responsable de la cobertura contractual queda en cabeza del titular y/o empresa constructora;



Que el **ARTICULO 16** que contempla la modificación y/o alteración de la obra menor al 10% no puede regir para todo tipo de construcción, siendo únicamente abarcables dentro de dicha norma, aquellas que no superen los 300 M2 como una medida lógica y racional para el acogimiento de este beneficio. En contrario a ello las obras que superen los 300 M2 en cualquier supuesto requerirán el PERMISO DE OBRA.

**POR ELLO**

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE SANCIONA CON FUERZA DE:**

**O R D E N A N Z A N° 5869**

ARTÍCULO 1: MODIFÍQUESE el Artículo 6. 1. b de la Ordenanza 5786/19 el ..... cual quedara redactado de la siguiente forma: "b) Segunda Categoría: Maestros Mayores de Obra Egresados del Ciclo Superior y de Instituciones debidamente autorizadas que a juicio de los organismos educacionales competentes, reúnan equivalente capacidad técnica. -

Estarán Habilitados para: Proyecto, Dirección y/o construcción de edificios de hasta planta baja, un subsuelo, cuatro pisos alto y dependencias en azotea, exceptuándose las construcciones que requieran estructuras especiales no contempladas en sus respectivos planes de estudio.-

ARTICULO 2: DERÓGUESE el Artículo 13.1 de la Ordenanza 5786/19.-

ARTICULO 3: MODIFÍQUESE el Artículo 15.2 de la Ordenanza 5786/19, el cual ..... quedara redactado de la siguiente forma: "ARTICULO 15.2: DE LA OBLIGACION DE CONTRATAR SEGUROS EN TRABAJOS DE DEMOLICION.

El titular del inmueble o la empresa constructora, por si o por intermedio de los profesionales intervinientes en el proceso, previo al inicio de la demolición, deberán presentar ante la Dirección Técnica y Contralor de Obras Particulares constancia de haber contratado un Seguro de Responsabilidad Civil de Demolición por daños a terceros que ampara la ejecución de la obra objeto de la tramitación, y que incluya cobertura para los riesgos de Derrumbe Parcial o Total de Edificios Linderos, de Filtraciones, Rajaduras, Desprendimiento de Revoque, Taponamiento o Rotura de Desagües/o Cañerías, el que será agregado al Legajo correspondiente. El incumplimiento de esta exigencia previo al inicio de obra será pasible de las sanciones dispuestas en el Código Municipal de Faltas

Dicho seguro deberá contratarse de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Por demoliciones de hasta 600m<sup>2</sup>, la suma asegurada será equivalente al 100% del monto de obra de 200m<sup>2</sup>, según Colegio Profesional correspondiente.
- De 600,01m<sup>2</sup> a 1000m<sup>2</sup>, la suma asegurada será equivalente al 50% del monto de obra, según Colegio Profesional correspondiente.
- De 1000,01m<sup>2</sup> a 1500m<sup>2</sup>, la suma asegurada será equivalente al 30% del monto de obra, según Colegio Profesional correspondiente.
- De más de 1500,01m<sup>2</sup> la suma asegurada será equivalente al 20% del monto de la obra, según Colegio Profesional correspondiente. -

La constancia o póliza de seguro a presentar deberá contener los siguientes requisitos:

- Datos de la entidad aseguradora incluyendo su número de CUIT.
- Datos del tomador, dirección y datos catastrales del inmueble objeto del seguro.
- Monto asegurado y periodo de cobertura de la póliza extendida.



*Honorable Concejo Deliberante*  
*Berazategui*  
*Capital Nacional del Vidrio*  
*"Las Malvinas Fueron, Son y Serán Argentinas"*

---

CPDE. EXPTE. N° 4011-0010620-MB-2019//5167-  
HCD-2019.-

• Asimismo, llevará en forma legible como declaración jurada el siguiente texto “La presente cobertura de Responsabilidad Civil cumple con lo requerido por la Ordenanza Municipal N° 5786y sus modificaciones complementarias.

Respecto del monto a asegurar, deberá utilizarse el correspondiente a la superficie a demoler (o 200m<sup>2</sup> en el caso de demoliciones de superficies menores a 600m<sup>2</sup>) considerada en la 1ra categoría del Colegio Profesional correspondiente.

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 un año), deberán presentarse las constancias de las renovaciones del contrato original, con 15 días de anticipación al vencimiento de la póliza vigente.

Efectuada la demolición, la Dirección técnica y Contralor de Obras Particulares realizará la inspección final correspondiente. –“

ARTICULO 4: MODIFÍQUESE el Artículo 16 que quedara redactado de la siguiente ..... manera:“ARTICULO 16: PLANOS CONFORME A OBRA Cuando en el transcurso de la obra que sea menor a 300 mts<sup>2</sup> se hubieran introducido modificaciones y/o ampliaciones menores al 10% de la superficie total aprobada bajo responsabilidad del profesional, cumpliendo con la normativa vigente y no alterando sustancialmente el proyecto original aprobado, antes de solicitarse la inspección final, se presentarán los planos generales y de estructura, dibujados conforme a obra ejecutada y cuyas carátulas contendrán la leyenda “Plano conforme a obra”.

El mismo será confeccionado de acuerdo a lo que establece el Decreto Reglamentario.-

ARTICULO 5°: COMUNIQUESE a quienes corresponda, dése al Registro General y ..... cumplido, ARCHIVESE.-

Berazategui, 10 de Septiembre de 2020.-

Fdo. Sr. Presidente del H.C.D.: **GUSTAVO ROESLER**  
Sr. Secretario del H.C.D.: **SILVIO OSVALDO ACUÑA**

**ES COPIA FIEL**  
Digitalizado  
Rodolfo Aguilar  
10/09/2020

f.