

RESOLUCIÓN Nº 19/18

Grupo: 3 a/f

LA PLATA, 11 de abril de 2018

VISTO los históricos intentos del CAPBA mediante los cuales se ha tratado de evitar o disminuir, en cuanto estuviere a su alcance, la producción ilegal de obras (fenómeno conocido como "obras clandestinas"), entre los que pueden citarse las resoluciones CAPBA 56/91 y 19/03, entre otras;

Que un supuesto especial es el de los barrios cerrados, clubes de campo, y/o cualquier denominación similar; contemplado en la Res. CAPBA 19/03 –bien que con imprecisiones y/o soluciones no satisfactorias, requieren su apremiante modificación-.

CONSIDERANDO que todos los considerandos establecidos en la Resolución 19/03, permanecen absolutamente válidos.

Que las obras en contravención continúan siendo un flagelo que afecta a la seguridad pública y al medio ambiente en general (por vía del deterioro de los aspectos urbanísticos), detectándose índices alarmantes de mediciones, incluso para declarar la producción ilegal de objetos edilicios de altísimo valor;

Que, sin perjuicio de lo antedicho, ello también afecta el trabajo de los arquitectos y el prestigio de la profesión, que este CAPBA debe defender;

Que someter a visado o aprobación de las comisiones Internas de esos conjuntos urbanísticos, anteproyectos y proyectos de obras nuevas a implantarse en ellos, sin que en ellos obre el visado previo colegial, constituye una violación al sistema normativo de orden público.

Que la consideración anterior tiene alcance no solo a los profesionales Arquitectos, Ingenieros y Técnicos; dado que los colegios profesionales revisten carácter de agente natural del sistema previsional, y les corresponde proteger el patrimonio del ente previsional, contra cualquier actor, sea de la profesión que sea (art. 2 Ley 12.490); sino que –ya en el plano del derecho civil y comercial- las personas físicas o jurídicas titulares de derechos reales sobre tales complejos urbanísticos, también han de responder por los daños causados por la violación a las normas sobre visado previo colegial (cfme. arts. 26 Inc. 23), arts. 31 y 32 de la Ley 12.490, y arts. 41 y 57 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires).

Que los arts. 1, 15 -1era parte-, 26 –Incisos 1 a 3), 12), 15) y 22-, y 44 –Incisos 3), 4) y 25)- de la Ley 10.405, facultan para el dictado de la presente;

EL CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES en sesión de la fecha

RESUELVE

Art. 1º) Ante la presentación de expedientes por la tarea profesional de Medición e Informe Técnico de obras existentes en Clubes de Campo, Barrios cerrados, chacras privadas, y/o cualquier denominación análoga; la Tasa de visado (CEP) equivaldrá a la que corresponda para dicha obra por la tarea de Proyecto y Dirección de Obra. Los valores de la Tasa de Visado (CEP) serán los vigentes a la fecha de presentación a visado, conforme a la Res. CAPBA 159/08.

Lo antedicho se extiende tanto a las partes comunes como privativas, y también a los elementos característicos de estos complejos urbanísticos en sí mismos (arts. 2074, 2076, 2077 y ccdtes. del C.C. y Com.)

Art. 2) Delégase en los Colegios de Distrito la notificación a los conjuntos inmobiliarios aludidos en el art. 1 de la presente, que se encuentren radicados en su Jurisdicción territorial, que deberán dar cumplimiento a las normas sobre visado previo colegial (arts. 61 y 73 de la Ley 10.405).

La notificación se realizará conforme al modelo que como Anexo I integra la presente.

Art. 3) Emítase Resolución de este CAPBA para que los matriculados puedan presentar sus productos Intelectuales por Proyecto y Dirección de Obra Independientemente de las exigencias Impuestas por estos complejos urbanísticos y/o las Municipalidades respectivas.

Art. 4) Derógase la Res. CAPBA 19/03 y toda otra que se oponga a la presente.

Art. 5) Comuníquese a los Distritos, al IECI, dese amplia difusión, publíquese y ARCHIVESE.

Arq. María BOTTA
Secretaría

Arq. Adela MARTINEZ
Presidenta

RESOLUCIÓN Nº 20/18

Grupo: 3-a/f

LA PLATA, 11 de abril de 2018

VISTO que la Resolución CAPBA 19/18 ha contemplado parcialmente la situación de las obras Implantadas dentro de diversos conjuntos urbanísticos; clubes de campo, barrios cerrados, etc.

Que, no obstante, la misma ha Impuesto en su Art. Nº 3 la confección de la presente, abordando así los diversos ángulos del fenómeno que los mismos constituyen, a los que se requiere brindar adecuada solución;

CONSIDERANDO Que la aprobación de tales conjuntos, conforme a las regulaciones del Dcto. Ley 8912/77, y los Decretos 9404/86 y 27/98 –entre otros-, más las disposiciones del C.C. y Com. en la materia, suelen llevar mucho tiempo, Imposibilitando a los proyectistas y directores de obra que obtienen su sustento de su ejercicio profesional, esperar por tales aprobaciones;

Que, en general, se verifica en las ordenanzas municipales que estas solo admiten, a los efectos de otorgar permisos de construcción, que a esos trabajos los encomienden los titulares dominiales, lo cual halla estrecha relación con lo antedicho. Lo cual contraría las normas sobre contratos contenidas en el nuevo C.C. y Com., que no por nada utiliza la voz "comitente", el que no necesariamente debe ser titular de un derecho real para serlo. Pudiendo perfectamente provenir la encomienda del titular de un derecho personal (cfme. arts. 1251 y ccdtes);

Que, en cuanto interesa, ello configura, muchas veces, una fuerza Irresistible, que empuja a los profesionales de la Arquitectura a terminar por declarar contra su voluntad mediante mediciones, las obras de las que, en realidad, son autores;

Que lo cierto es que en esos conjuntos urbanísticos se comercializan lotes, con absoluta prescindencia de tales aprobaciones administrativas, con conocimiento de los municipios, y copiosa publicidad en distintos medios; se edifican viviendas y edificios comunitarios, etc.

Que las comisiones internas de los complejos urbanísticos, que verifican los proyectos sometidos a su examen y otorgan el visto bueno para su ejecución, tampoco pueden hacerlo sin violar la Ley 10.405.

Que, en materia de reproche ético, resulta injusto cargar las tintas únicamente sobre los actores del proceso constructivo, cuando es por todos sabido que, las más de las veces, dichas comisiones internas se encuentran integradas por profesionales, quienes son pasibles de ser responsabilizados tanto por no exigir el visado previo colegial, como por incumplir las resoluciones colegiales y en general, las leyes de orden público, incluso por omisión.

Que otro tanto ocurre con los funcionarios públicos municipales.

Que, por otro lado, en la actualidad, las normas que ha instrumentado el seguro por mala praxis -cuya prima resulta subsidiada por el CAPBA hasta cierto límite de cobertura-, excluyen de la misma a los profesionales cuya actuación carezca del visado colegial (cfme. Resolución CAPBA 39/11, entre otras). Lo cual colocaría incluso a aquel profesional que desee cumplir con las leyes, fuera de su cobertura, por causas ajenas a ellos;

Que, analógicamente, han de ser tratados todos aquellos supuestos en que, por carecer los comitentes de las adecuaciones normativas reglamentarias, los municipios no les reciban las solicitudes de permisos de construcción.

Que, consecuentemente, ha de disponerse lo necesario para que aquellos profesionales que tienen intención de ejercer correctamente su profesión, dispongan de los medios necesarios para manifestarlo;

Que los arts. 1, 26 -Incisos 3), 12), 15) y 22- y 44 -Incisos 3), 4) y 25- de la Ley 10.405, facultan para el dictado de la presente;

EL CONSEJO SUPERIOR DEL COLEGIO DE ARQUITECTOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES en sesión de la fecha

RESUELVE

Art. 1º) a) Todo aquel profesional que reciba de su comitente una encomienda con el objeto de proyectar, dirigir, o representar técnicamente en el proceso constructivo enderezado a erigir cualquier objeto edilicio implantado en conjuntos urbanísticos, podrá proceder conforme a la presente, cuando en los que por cualquier razón:

Su comitente no pueda proporcionarle las aprobaciones administrativas previas (particiones de la tierra, subdivisiones, titularidad dominial, escritura pública, entre otras), por cualquier causa ajena al profesional.

Y/o el municipio con jurisdicción sobre la obra no acepte que se le solicite permiso de construcción otorgándole al comitente, hasta que este cuente con tales documentos y/o aprobaciones administrativas previas,

En tales supuestos, el profesional podrá presentar ante el CAPBA a visado, los documentos de naturaleza proyectual y/o cualquier otro inherente al ejercicio profesional de que se trate, debidamente suscriptos por su comitente, acreditando cuál es la verdadera encomienda. En otras palabras, documentar que se lo contrató para proyectar, dirigir, o representar técnicamente.

Al presentarse a visado, el CAPBA sellará el expediente mediante la identificación del número de la presente resolución que lo autoriza, incorporándose al sistema "Capba en línea". de forma habitual.

Asimismo, se considera que, en tal supuesto, la presentación aludida excluye, por su propia naturaleza, la aplicación de la disposición contenida en el art. 29 de la Ley 12.490.

b) Hecho lo precedente, si el municipio de actuación y/o el consorcio o comisión interna de que se trate, requieran la presentación de planos instrumentando una medición, la misma podrá devengar nuevos honorarios a favor del profesional. Considerándose a los mismos como planos conforme a obra incluso cuando en su carácter rezaren "medición", "relevamiento", "empadronamiento", o vocablos análogo.

Dicho visado llevará el mismo número de registro en tanto y en cuanto cumpla resolución CAPBA N° 25/90. (límite de metros).

Por análogas razones a las precitadas, en tal supuesto no corresponde la aplicación de lo dispuesto por el art. 29 de la Ley 12.490

c) A todos los efectos precedentes, el comitente de un arquitecto puede ser el titular de cualquier derecho real o personal que lo faculte a encomendar la tarea profesional de que se trate. Es ajeno a la competencia del CAPBA indagar acerca de la potencialidad de tales comitentes, para celebrar el contrato de que se trate, debiendo circunscribir su actuación a fiscalizar el ejercicio profesional de sus matriculados.

Art. 2) En tales supuestos, se considerará que el profesional es ajeno a cualquier falta administrativa y/o a la ética profesional, y que ha devengado su derecho a percibir honorarios y compensación de gastos conforme al arancel profesional Decreto 6964/65 y/o los pactos superadores a sus prescripciones que pudiera válidamente haber celebrado. Ello así, con absoluta prescindencia que puedan establecer las ordenanzas municipales y/o las reglamentaciones internas en la materia, ya que la competencia para controlar el ejercicio profesional de la Arquitectura reside, con carácter de orden público, en este CAPBA. (conf. arts. 1 y 26 Inc. 2), Ley 10.405, art. 3 Dcto. Ley 7647/70, y art. 41 de la Constitución de la Provincia de Buenos Aires.

Art. 3º) Comuníquese con carácter de urgente a todos los municipios de la provincia, la CAAITBA y a las comisiones internas de los emprendimientos.

Art. 4) Dese amplia publicidad, comuníquese a los Distritos y al IECI. Publíquese en el Boletín Oficial y ARCHIVESE.

Arq. María BOTTA
Secretaria

Arq. Adela MARTINEZ
Presidenta