



COLEGIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO
PROVINCIA DE SANTA FE

RESOLUCION DSP CAUPSF N° 723/24 del 06/09/24

PARALIZACIÓN/SUSPENSIÓN DE OBRA

VISTO:

Frente a la situación económica-financiera que padece nuestro país y que es de público conocimiento, la industria de la construcción se ha visto paralizada de nuevos emprendimientos, especialmente en la obra pública y, en el ámbito privado, con la suspensión o paralización de numerosas obras en ejecución.

Los matriculados en cumplimiento de imperativos legales, deben habilitarse anualmente y en forma obligatoria cuando tienen expedientes en trámite ante este Colegio o en dependencias municipales y/o comunales, en tanto la “obra abierta” conlleva implícito el correspondiente pago por la habilitación anual.

La obra en ejecución implica la responsabilidad del matriculado, ora por responsabilidad civil; ora por la calidad y mantenimiento de los materiales; ora por la relación frente a terceros; ora por la condición de depositario de la obra; ora por el cumplimiento de disposiciones impuestas en el Código de edificación; ora por la ausencia de actas que documenten la paralización/ suspensión de la obra.

En presentaciones efectuadas ante este colegio hemos verificado que son, generalmente, los comitentes quienes adoptan el criterio de interrumpir la ejecución de la misma, paralizando y/o suspendiendo las tareas encomendadas, omitiendo documentar aquella decisión, obligando al matriculado/a a habilitarse anualmente en tanto la tarea encomendada mantiene la condición de “abierta”.

La Resolución DSP CAPSF Nro. 208/2003, del 21 de febrero de 2003 procuró, en su oportunidad, atender y resolver dicha situación; sin embargo, ha perdido vigencia en tanto no ha podido receptar las sustanciales modificaciones que la ley federal Nro. 26.994 ha incorporado a partir del mes de agosto de 2015 en el Código Civil y Comercial vigente.

CONSIDERANDO:

Que merita la situación expuesta, la actualización de aquella disposición en el marco de las competencias que le asisten al Colegio de la Arquitectura y Urbanismo de la



COLEGIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO
PROVINCIA DE SANTA FE

Provincia de Santa Fe por expresa imposición de la Ley 10.653 que tutela y protege a los matriculados en su ejercicio profesional.

La paralización puede tener su origen en la decisión personal del comitente; por imperio de la autoridad de aplicación; frente a situaciones de controversias entre las partes; abandono; hechos imprevisibles, etc.; todo lo cual delata innumerables matices que eventual e hipotéticamente podrían paralizar la ejecución de una tarea profesional sin culpa del matriculado, exigiendo una habilitación que se torna impropia si tenemos en cuenta acontecimientos ajenos a su voluntad.

Por todo ello:

**EL DIRECTORIO SUPERIOR PROVINCIAL DEL
COLEGIO DE ARQUITECTURA Y URBANISMO DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
(Resolución DSP CAPSF 675/2022, aprobada por las Asambleas General de
Matriculados de Distritos y Provincia de Santa Fe - 12/12/22 y 16/12/2022)
RESUELVE:**

Art.1º: En todo expediente iniciado y en ejecución ante este Colegio y/o en el ámbito municipal y/o comunal de la provincia de Santa Fe, el comitente puede disponer la “suspensión/paralización de la obra” con los efectos especificados en el ANEXO 1 de la presente Resolución y sin perjuicio de las condiciones que las partes puedan establecer contractualmente en el marco de los imperativos legales en vigencia que no afecten el orden público.

Art. 2º: El comitente conjuntamente con el proyectista, director de obra o responsable técnico deberá suscribir con el matriculado habilitado, en los expedientes en trámite ante este colegio y la municipalidad y/o comuna donde tramite la ejecución de la obra, la respectiva “Acta de Constancia” que documenta la “Paralización y consiguiente suspensión de ejecución del proyecto, dirección de obra/conducción técnica” y en la que el propietario/comitente expresa su voluntad unilateral o consensuada de suspender/paralizar la obra, de conformidad con el texto que se incorpora como “ANEXO I” en la presente resolución.

Art. 3º: El “Acta de Constancia” deberá individualizar e identificar el trámite ante este colegio y consiguientemente, en la municipalidad o comuna, determinando: a) si la decisión es unilateral del comitente o consensuada con el profesional; b) estableciendo el plazo de suspensión/paralización, c) disponer si los plazos son perentorios y definitivos o prorrogables; d) el propietario/comitente deberá asumir



COLEGIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO
PROVINCIA DE SANTA FE

durante todo el plazo fijado para la suspensión/ paralización de la obra la condición de depositario de la misma, su cuidado y mantenimiento.

Art. 4°: El Acta deberá consignar la firma, sello y fecha de recepción de la autoridad comunal y/o municipal que correspondiere a efectos de acreditar la suspensión/paralización del correspondiente expediente con “permiso de edificación”

Art. 5°: Toda suspensión/ paralización de obra presume el cierre provisorio de la misma de tal manera que no será interpretada como “obra abierta” mientras no se modifique aquella condición, circunstancia que podrá invocar el arquitecto/a para omitir su habilitación anual siempre y cuando carezca de obras abiertas.

Art. 6°: Hágase saber a la Caja de Previsión Social de los Profesionales de la Ingeniería - 1ra y 2da. Circunscripción, a los Colegios de Distrito y por su intermedio a las correspondientes Oficinas Técnicas, a los municipios y comunas y a los matriculados a través de los transparentes, y en los respectivos boletines; publíquese en la página web del CAUPSF y archívese.



ANEXO N° 1

ACTA DE SUSPENSIÓN/PARALIZACION DE OBRA

En la ciudad de....., a losdel mes de del año , entre el comitente Sr./es..... , con domicilio constituido a todo efecto, en de la localidad de , por una parte como COMITENTE y el/los Arq./s..... con domicilio profesional y legal constituido a los efectos de la presente Acta en de la localidad de , convienen formalizar la presente Acta de Constancia sobre “Paralización y consiguiente suspensión de la ejecución del proyecto/ Dirección de obra/ representación técnica”, efectuada en el día de la fecha en el inmueble ubicado en de esta Provincia y que fuera oportunamente ingresado ante el CAUPSF por Expte. N° , y ante la Municipalidad/ Comuna de , bajo el N°.....- Permiso de Edificación N°..... , y de conformidad con el siguiente compromiso que las partes se obligan a respetar:

1. El comitente, en virtud de razones personales, ha decidido unilateralmente / consensuadamente con el profesional (*elegir lo que corresponda*) la suspensión y consiguiente paralización de obra por el término de meses a partir de la fecha, renovables en forma automática, y por un período igual al establecido en el presente (*estos plazos también pueden ser perentorios y definitivos, según lo acordado entre las partes, debiendo adecuar la redacción de este punto*), y hasta tanto se notifique al profesional en forma fehaciente, la reanudación de la obra. El plazo máximo de paralización / suspensión no podrá exceder, en sus periódicas renovaciones, de dos (2) años contados a partir de la fecha de la presente acta.

2.-El/la profesional de la arquitectura, en razón de la decisión unilateral / consensuada (*elegir la que corresponda*) adoptada por el comitente, deberá constatar notarialmente el avance de obra ejecutado al momento de la suspensión/paralización de obra. Opcionalmente, podrá consensuar con el comitente el porcentaje de avance de obra en cuyo caso no será exigible el acta



COLEGIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO
PROVINCIA DE SANTA FE

notarial. El/la profesional deberá efectivizar en forma provisoria ante el CAUPSF y la Caja de Previsión Social de los Profesionales de la Ingeniería y dentro de los treinta (30) días corridos a contar de la presente Acta, los aportes que proporcionalmente correspondan de conformidad al avance de obra; pudiendo reclamar los Honorarios que proporcionalmente tenga como acreencia en la misma proporción. En caso que comitente y profesional no se pongan de acuerdo en el porcentaje del avance de obra, constituirá plena prueba la constatación notarial fotográfica que presenten las partes o la estimación que realice el Inspector Municipal con jurisdicción en el lugar, quien podrá determinarlo a pedido de cualquiera de las partes, conformando su apreciación, un laudo arbitral, siendo inapelable la pauta establecida.

3. Durante la suspensión de la obra, el comitente se obliga a constituirse en depositario de la misma y consiguientemente, a la cobertura de un seguro que desobliga y deslinda al profesional de toda responsabilidad por el mantenimiento y conservación de la obra como así también frente a cualquier reclamo laboral por la suspensión de la misma y/o accidentes y/o enfermedades profesionales tuteladas por la Legislación vigente que eventualmente pudiere ocurrir durante el plazo de suspensión y paralización de obra El deterioro que la obra padezca durante la suspensión no será oponible al profesional y el comitente asumirá la responsabilidad frente a terceros por todo el tiempo que consagra la ley de fondo, incluso si, como consecuencia de dicho deterioro, la prosecución de la obra generara responsabilidades para el constructor y/ o director técnico por vicio de la cosa.

4. En oportunidad de formalizarse y suscribirse la presente acta, se realizará la constatación notarial fotográfica por parte del profesional, en la que se determinará el estado del avance de obra, lo efectivamente ejecutado y las tareas pendientes. El documento deberá ser firmado por ambas partes y se incorporará como anexo al presente. El profesional se podrá valer de fotografías, las cuales deben ser individualizadas y firmadas por el notario y/o por comitente y profesional, si la constatación se formalizara de común acuerdo. Copia del anexo debe acompañarse ante la autoridad de aplicación y será documento válido para ser presentado en sede administrativa y/o judicial.

5. El comitente, durante todo el proceso de suspensión/paralización de obra y sus respectivas prórrogas y hasta el momento en que se decida de común acuerdo reanudar la misma, asume las obligaciones de cumplir con todas las disposiciones



COLEGIO DE
ARQUITECTURA
Y URBANISMO
PROVINCIA DE SANTA FE

del Código de edificación en cuanto a cerramiento, vallado, depósito, mantenimiento, etc.

6. Las partes se obligan a presentar copia de la presente Acta y su anexo suscripta por ambos dentro de los diez (10) días de la fecha señalada precedentemente ante la Municipalidad/ Comuna de..... y ante el Colegio de Distrito..... de la jurisdicción que corresponda la obra.

7. Las partes se obligan a notificar fehacientemente el re-inicio de las obras a las autoridades de aplicación, Municipalidad o Comuna y ante el Colegio de Distrito de la jurisdicción que corresponda la obra, para ser incorporadas a los respectivos expedientes en curso.

8. A todo efecto, las partes declaran que frente a cualquier conflicto que pudiere surgir en la ejecución, cumplimiento y/ o interpretación de la presente Acta, se obligan a someterlo a MEDIACIÓN como etapa previa y obligatoria a cualquier reclamo judicial.

9. Las partes declaran como competentes los Tribunales Ordinarios dey fijan sus domicilios a todo efecto en los señalados precedentemente.

-----En prueba de conformidad, previa lectura y ratificación se firman tres (3) ejemplares de un mismo tenor y aun solo efecto, en el lugar y fecha mencionada con anterioridad.