CONCEJO
MUNICIPAL DE RAFAELA

Nº 11.123 - 1

Iniciado el 13 de OCTUBRE de 2026

Por Concejales del Bloque La Libertad Avanza

Extracto **MINUTA DE COMUNICACIÓN.....: Intervención Patrimonial Ex Almacenes Ripamonti año 2026.**

MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS

Letra _____ Nº _____ Fichero _____ Tomo _____

Iniciado el _____ de _____

CONCEJO
MUNICIPAL DE RAFAELA

Concejo Municipal de Rafaela
entró el: 13 / 10 / de 2026
a las 11 horas.-
CINTIA PESQUERO
FIRMA

Los Concejales Milagros Zafra y Fabricio Dellasanta del Bloque La Libertad Avanza presentan para su aprobación la siguiente:

MINUTA DE COMUNICACIÓN

Solicitamos al Departamento Ejecutivo Municipal que, a través de las áreas que correspondan, informe y remita la documentación respaldatoria relativa a las obras de restauración y puesta en valor de los Ex Almacenes Ripamonti, conforme a los siguientes requerimientos:

1. SUSPENSIÓN DE TRABAJOS Y OBSERVACIONES TÉCNICAS EN LA RECOVA

En relación con los trabajos de reconstrucción de la cubierta y del cielorraso de los Ex Almacenes Ripamonti, las observaciones técnicas formuladas y la suspensión que habría sido dispuesta por el Departamento Ejecutivo Municipal, solicitamos que se informe sobre los siguientes aspectos:

a) Estado actual de las obras: Informe el estado de avance físico y administrativo de las obras de restauración de los Ex Almacenes Ripamonti, con especial referencia al sector de la Recova. Indique qué tareas se encuentran concluidas, en ejecución o pendientes, discriminadas por ítem contractual.

b) Contrato y especificaciones técnicas: Remita copia completa del pliego de bases y condiciones, memoria descriptiva, planos, planillas, especificaciones técnicas, contrato y toda documentación aprobada con un detalle descriptivo e informe técnico en los puntos que rigen la ejecución de los ítems 3.3.08 "Reconstrucción de cubierta de Recova" y 3.3.09 "Reconstrucción de cielorraso de Recova", incluyendo las modificaciones u órdenes de servicio que se hubieran emitido.

c) Presupuesto y destino de la obra: Envíe un detalle del presupuesto total asignado a la obra dividido en las etapas que están previstas informando que porcentaje se encuentra ejecutado y de que etapa informando además que uso se proyecta para el edificio terminado adjuntando planos con el diseño aprobado.

d) Motivos de la suspensión: Informe los motivos técnicos concretos que dieron lugar a la comunicación cursada el 23 de septiembre de 2026 por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano a C.O.S.P.A.V.C. Rafaela Ltda., mediante la cual se habría ordenado la suspensión inmediata de los trabajos mencionados. Acompañe copia íntegra de la comunicación, sus antecedentes y constancias de notificación.

e) Alcance y vigencia de la orden de suspensión: Precise el alcance material de la suspensión, la fecha y hora desde la cual debía cumplirse, los sectores comprendidos y las personas u organismos responsables de controlar su cumplimiento. Informe si la medida continúa vigente o

Entró C. M. Reg. N° 11.123-1

si fue levantada, modificada o reemplazada, indicando el acto, fecha, fundamentos y autoridad que lo dispuso.

f) Cumplimiento de la suspensión: Informe si se verificó el cumplimiento efectivo de la orden de suspensión. En particular, explique las circunstancias registradas en el acta de constatación notarial del 28 de septiembre de 2026, que habría dejado constancia de la presencia de trabajadores realizando tareas en los sectores alcanzados. Remita copia de las actuaciones administrativas generadas y detalle las medidas adoptadas.

g) Acta notarial administrativa: Remita copia íntegra del acta de constatación notarial de fecha 28 de septiembre de 2026 y de toda documentación, registro fotográfico, informe técnico, comunicación, descargo u otra actuación vinculada con los hechos allí constatados.

h) Pendientes y ejecución de la cubierta: Informe si las pendientes de la cubierta ejecutada se ajustan a los planos y especificaciones contractuales. En caso de diferencias, individualice los sectores afectados, detalle las mediciones y evaluaciones realizadas e indique qué correcciones se ordenaron o se prevé ejecutar. Acompañe planos, relevamientos y registros de inspección pertinentes.

i) Aislación térmica: Informe si se colocó la aislación térmica de poliuretano proyectado de 3cm (tres centímetros) prevista en la documentación técnica. Identifique el material efectivamente utilizado, su espesor, características, certificaciones y forma de aplicación; acompañe constancias de provisión, fichas técnicas, certificados, fotografías e informes de inspección. Si el material especificado fue sustituido u omitido, indique quién autorizó la modificación y mediante qué acto.

j) Materiales del cielorraso: Precise cuál es el material de madera establecido contractualmente para la reconstrucción del cielorraso y cuál fue efectivamente colocado o se prevé colocar. Aclare específicamente si se respetó la previsión de tablas de Pino Paraná de 1/2" x 3" o si se utilizó machimbre de Pino Elliotis, o algún otro material. En caso de sustitución, remita la autorización correspondiente, su fundamento técnico y la evaluación de equivalencia de calidad, durabilidad y adecuación patrimonial.

k) Terminaciones y encuentros constructivos: Informe las observaciones efectuadas respecto de las terminaciones y de la unión entre el cielorraso y la cubierta. Indique si se propuso ejecutar cajones o elementos de madera para ocultar irregularidades, describa la solución proyectada y remita planos de detalle, informes técnicos y autorizaciones que la sustenten.

l) Inspección, dirección técnica y responsabilidades: Identifique a los profesionales y funcionarios responsables de la dirección técnica, inspección, supervisión y control de calidad de la obra, con indicación de sus funciones. Informe qué controles se realizaron sobre los ítems observados, qué incumplimientos se detectaron y qué medidas se dispusieron para determinar y deslindar las responsabilidades que pudieran corresponder sobre los errores constructivos que se detectan atribuibles al contratista y a la falta de control por parte de los funcionarios responsables que convalidan las certificaciones de obras, ignorando vicios visibles de construcción.

m) Certificaciones, pagos y medidas contractuales: Informe si los trabajos cuestionados fueron medidos, certificados o abonados total o parcialmente. Individualice las certificaciones, sus fechas, montos y responsables de aprobación. Indique si se dispusieron retenciones, observaciones, intimaciones, penalidades, requerimientos de reparación u otras medidas contractuales, acompañando copia de los actos y antecedentes pertinentes.

n) Estado edilicio previo a la intervención estatal: Informe cuál era el estado edilicio y de conservación de la Recova de los Ex Almacenes Ripamonti al momento en que el Estado tomó posesión del inmueble como consecuencia del proceso de expropiación. A tal efecto, deberá acompañar material fotográfico, planimétrico y toda documentación técnica disponible que permita conocer y evaluar las condiciones en las que se encontraba el sector al momento de su incorporación al ámbito público, incluyendo relevamientos arquitectónicos, informes de estado de conservación, peritajes, inventarios, actas de constatación y antecedentes de las intervenciones realizadas con anterioridad.

o) Fecha y circunstancias de incorporación al patrimonio público: Informe la fecha exacta en que el inmueble de los Ex Almacenes Ripamonti pasó del dominio privado al ámbito público, precisando la fecha de perfeccionamiento de la expropiación, la toma de posesión efectiva por parte del Estado y la eventual inscripción registral a nombre del sujeto expropiante, según corresponda. Identifique el organismo estatal que asumió la titularidad o posesión del inmueble, acompañe copia de los actos administrativos, judiciales y registrales pertinentes e indique si existieron períodos intermedios entre la adquisición del dominio y la toma de posesión efectiva.

2. REMOCIÓN DE MATERIALES QUE CONTIENEN ASBESTO O AMIANTO

Considerando que durante las obras se realizaron tareas de remoción de materiales que contienen asbesto o amianto, resulta necesario conocer el procedimiento empleado, las medidas de seguridad adoptadas, los responsables intervinientes y el destino otorgado a los materiales retirados, a fin de verificar su correcta gestión y disposición final.

a) Ejecución y contratación: Informe las fechas de inicio y finalización de las tareas, la cantidad de material retirado, la unidad de medida y el método de cuantificación empleado. Identifique a la empresa o personas responsables, la modalidad de contratación, el expediente administrativo, el instrumento contractual y los montos contratados y abonados, discriminando los costos de estudios previos, desmontaje, acondicionamiento, transporte, disposición final, especialistas y demás conceptos asociados.

b) Procedimiento, seguridad y personal interviniente: Describa el procedimiento técnico empleado y las medidas de higiene y seguridad adoptadas. Informe qué protocolos y normativa se aplicaron y remita las constancias que acrediten su cumplimiento. Identifique a los trabajadores afectados, sus funciones y pertenencia institucional o empresarial, así como a los profesionales, especialistas y técnicos intervinientes, indicando sus profesiones, especialidades, funciones y vínculos contractuales. Identifique también al área municipal, funcionario u organismo responsable de la supervisión.

c) Estudios previos e inspecciones: Informe si se realizaron relevamientos, inspecciones, análisis de materiales o estudios técnicos antes de iniciar la remoción, acompañando sus resultados. Indique si hubo controles durante o después de las tareas por parte de organismos municipales, provinciales o nacionales y remita las actas e informes correspondientes.

d) Acondicionamiento, transporte y disposición final: Describa cómo se acondicionaron y almacenaron los materiales retirados antes de su traslado. Identifique al transportista, operador o responsable, indique la fecha y las condiciones del transporte, el establecimiento receptor y el destino final otorgado a los materiales. Remita manifiestos, certificados, constancias de recepción, comprobantes de entrega, actas de disposición final y toda documentación que permita acreditar su trazabilidad desde la remoción hasta su destino definitivo.

e) Incidentes y documentación complementaria: Informe si se produjeron incidentes o situaciones que pudieran haber generado exposición al asbesto o amianto de trabajadores, personal técnico, vecinos o terceros, indicando las medidas adoptadas. Remita copia de toda otra documentación técnica, administrativa y contractual relacionada con estas tareas.

3. VICIOS VISIBLES DE CONSTRUCCIÓN

Solicitamos se remita copia de la certificación de la ejecución del muro sur y se identifique al responsable de la conducción técnica de la obra y de las inspecciones parciales que aprueban los trabajos ejecutados.

FUNDAMENTOS

Las obras de restauración y puesta en valor de los Ex Almacenes Ripamonti constituyen una intervención de especial importancia para Rafaela, tanto por el valor histórico y arquitectónico del inmueble como por los recursos públicos destinados a su recuperación. La preservación de este edificio representa una oportunidad para conservar parte de la identidad de la ciudad y recuperar un espacio de relevancia para la comunidad. Por ello, resulta fundamental que las tareas se desarrollen de acuerdo con las especificaciones técnicas aprobadas, con controles adecuados y bajo criterios de transparencia en la administración de los fondos públicos.

De acuerdo con los antecedentes que motivan el presente pedido, el 23 de septiembre de 2026 la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano habría comunicado a C.O.S.P.A.V.C. Rafaela Ltda. la suspensión inmediata de los trabajos correspondientes a los ítems 3.3.08, "Reconstrucción de cubierta de Recova", y 3.3.09, "Reconstrucción de cielorraso de Recova". Asimismo, se hace referencia a un acta de constatación notarial del 28 de septiembre de 2026 que habría dejado constancia de la presencia de trabajadores realizando tareas en los sectores alcanzados por la medida.

Estos antecedentes justifican la necesidad de conocer los motivos técnicos que dieron lugar a la suspensión, el alcance concreto de la orden y las actuaciones desarrolladas con posterioridad. En particular, resulta necesario determinar si la medida fue efectivamente cumplida, si existieron nuevas instrucciones y qué decisiones se adoptaron frente a las circunstancias registradas. La documentación correspondiente permitirá conocer cómo actuó el Departamento Ejecutivo Municipal ante una situación que involucraba trabajos expresamente alcanzados por una orden de suspensión.

Por otra parte, se han planteado interrogantes sobre distintos aspectos constructivos de la intervención, entre ellos las pendientes de la cubierta, la colocación de la aislación térmica prevista, los materiales utilizados para reconstruir el cielorraso y las terminaciones en el encuentro entre ambos elementos. Se trata de cuestiones que deben evaluarse a partir de las especificaciones contractuales, los informes de inspección y las soluciones técnicas efectivamente ejecutadas.

En este sentido, resulta importante conocer si los materiales utilizados coinciden con los previstos en la documentación aprobada o si se dispusieron sustituciones o modificaciones. En caso de que estas hayan existido, corresponde conocer sus fundamentos, las evaluaciones técnicas realizadas y las autorizaciones otorgadas. La intervención sobre un edificio de valor patrimonial exige especial cuidado en las decisiones constructivas, no solo por su incidencia en la calidad y durabilidad de los trabajos, sino también por la necesidad de preservar las características del inmueble.

Del mismo modo, es necesario conocer qué controles se efectuaron durante la ejecución de la obra, quiénes tuvieron a su cargo la inspección y la aprobación de los trabajos, y si las observaciones detectadas dieron lugar a medidas correctivas. La información sobre las certificaciones y los pagos resulta igualmente relevante, ya que permite establecer si los trabajos cuestionados fueron reconocidos económicamente y qué medidas contractuales se adoptaron frente a las situaciones planteadas.

No se trata únicamente de determinar si existen diferencias entre lo proyectado y lo ejecutado, sino también de conocer cómo se detectaron, qué respuesta se brindó y qué mecanismos se utilizaron para asegurar que la obra cumpla con las condiciones acordadas. Una ejecución deficiente o la falta de correcciones oportunas pueden generar nuevos costos para el municipio y, en definitiva, para los contribuyentes que financian la intervención.

En el muro construido en el frente sur se detectan defectos constructivos que ni siquiera pueden considerarse vicios ocultos en función que se observan con una simple inspección ocular desde el punto de vista de un peatón sin necesidad de ingresar a la obra. En el citado muro no se ejecutaron las trabas con el existente lo que evidencia un grave defecto constructivo que, además de no consolidar la unión perimetral de los muros de fachada, contribuirá al deterioro de la obra provocando una fisura en las capas revoque (impermeable, grueso y enlucido o terminación seleccionada) afectando no solo la estética de la obra sino su integridad constructiva derivada de

las consecuentes filtraciones derivadas del defecto en la materialización que, a su vez, redundara en mayores costos presentes y futuros para los Rafaelinos que financian la obra ocasionados por una manifiesta impericia técnica.

Asimismo, conocer el estado edilicio de la Recova al momento de la toma de posesión estatal permitirá contar con antecedentes objetivos para evaluar las tareas realizadas. Los informes técnicos, registros fotográficos, relevamientos y antecedentes de conservación constituyen elementos importantes para comprender las condiciones iniciales del inmueble y analizar las intervenciones posteriores. La fecha y las circunstancias de su incorporación al ámbito público también forman parte de esos antecedentes y permiten reconstruir adecuadamente la secuencia de actuaciones.

En el marco de las obras de restauración, el Departamento Ejecutivo Municipal informó públicamente sobre la realización de tareas de remoción de materiales que contienen asbesto o amianto. Según declaraciones difundidas por medios de comunicación, la entonces subsecretaria de Desarrollo Urbano y Metropolitano, María Emilia Vidal, manifestó que los trabajos se realizaron siguiendo los protocolos de higiene y seguridad establecidos por el Ministerio de Trabajo de la Provincia de Santa Fe. Asimismo, señaló que la empresa C.O.S.P.A.V.C. Rafaela Ltda. estuvo a cargo de la remoción, en coordinación con especialistas provenientes de la ciudad de Buenos Aires y personal técnico local.

Sin perjuicio de lo informado públicamente, resulta necesario conocer con precisión cómo se desarrollaron las tareas y contar con documentación que permita respaldar las distintas etapas del procedimiento. La presencia de materiales que contienen asbesto o amianto requiere adoptar medidas específicas para evitar la liberación de fibras y reducir el riesgo de exposición de quienes intervienen directamente en su manipulación, así como de otras personas que pudieran encontrarse en las inmediaciones.

Por esta razón, corresponde conocer qué estudios y relevamientos se realizaron antes de comenzar, qué procedimientos técnicos se aplicaron durante el retiro y cuáles fueron las medidas de higiene y seguridad implementadas. También resulta pertinente identificar a los trabajadores, profesionales y especialistas intervinientes, junto con las áreas y los responsables encargados de supervisar las tareas. Esta información permitirá conocer cómo se organizaron los trabajos y qué controles se efectuaron durante su desarrollo.

Un aspecto central es el destino de los materiales una vez retirados del inmueble. La remoción constituye solamente una etapa de su gestión, que debe comprender también el acondicionamiento, el almacenamiento, el transporte y la disposición final. Por ello, resulta indispensable contar con manifiestos, certificados, constancias de recepción y demás antecedentes que permitan reconstruir la trazabilidad del material desde su origen hasta su destino definitivo.

CONCEJO
MUNICIPAL DE RAFAELA

Asimismo, conocer los costos asociados a estas tareas y la modalidad mediante la cual se contrataron los servicios permitirá evaluar el uso de los recursos públicos y verificar la existencia de documentación que respalde los gastos efectuados. La información sobre eventuales incidentes e inspecciones también resulta necesaria para conocer si se registraron situaciones que requirieran medidas adicionales o intervenciones de organismos competentes.

Ambos aspectos de la obra requieren información precisa que permita conocer las decisiones adoptadas, los procedimientos utilizados y las medidas implementadas por el Departamento Ejecutivo Municipal. Tanto la calidad de los trabajos de restauración como la correcta gestión de los materiales retirados son cuestiones que deben poder verificarse mediante antecedentes técnicos, administrativos y contractuales.

El presente pedido no pretende anticipar conclusiones ni atribuir responsabilidades sin contar con la totalidad de la documentación. Su finalidad es obtener información verificable que permita esclarecer los hechos señalados, evaluar el cumplimiento de las obligaciones asumidas y conocer las medidas adoptadas para resguardar los recursos públicos, la seguridad de las personas y el patrimonio arquitectónico de Rafaela.

El acceso a estos antecedentes resulta indispensable para que el Concejo Municipal pueda ejercer adecuadamente sus funciones de control y para que la comunidad cuente con información clara sobre una obra de relevancia para la ciudad. La recuperación de los Ex Almacenes Ripamonti debe traducirse en una intervención de calidad, ejecutada con responsabilidad y transparencia, que preserve el inmueble y evite que eventuales deficiencias generen costos adicionales para los contribuyentes.

CONCEJO
MUNICIPAL DE RAFAELA



FABRICIO DELLASANTA
Concejal
La Libertad Avanza

MILAGROS ZAFRA
Concejal
La Libertad Avanza