

Ley n° 257

Sancionada: 30/09/99

Promulgada: 12/11/99

Publicada en el BOCBA : 24/11/99

Reglamentada por Decreto N° 1233/00

Publicado en el BOCBA del 09/08/00

La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sanciona con fuerza de Ley

Artículo 1° - Incorpórase al artículo 6.3.1.1 "Obligaciones del Propietario relativas a la conservación de las obras", AD 630.75, del Código de la Edificación, el siguiente párrafo:

"Asimismo se mantendrán en buen estado los siguientes elementos:

balcones, terrazas y azoteas;
barandas, balaustres y barandales;
ménsulas, cartelas, modillones, cornisas, saledizos, cariátides, atlantes, pináculos, crestería, artesonados y todo tipo de ornamento sobrepuesto, aplicado o en voladizo;
soportales de cualquier tipo, marquesinas y toldos;
antepechos, muretes, pretilos, cargas perimetrales de azoteas y terrazas;
carteles, letreros y maceteros;
jajarros, enlucidos, revestimientos de mármol, paneles premoldeados, azulejos, mayólicas, cerámicos, maderas y chapas metálicas; todo otro tipo de revestimientos existente utilizados en la construcción;
cerramientos con armazones de metal o madera y vidrios planos, lisos u ondulados, simples o de seguridad (laminados, armados o templados), moldeados y de bloques.

En todos los casos, las tareas de prevención se realizarán con el objeto de evitar accidentes conservando la integridad de los elementos ornamentales de la fachada, en el caso de tener que proceder a la demolición de algún elemento, se solicitará previamente una autorización fundada técnicamente para realizarla ante la autoridad de aplicación de la presente ley.

Artículo 2°- Los propietarios de inmuebles deberán acreditar haber llevado a cabo una inspección técnica específica del estado de los elementos incluidos en el listado del artículo 1°, con la periodicidad que se detalla a continuación:

Antigüedad del edificio
Periodicidad de la inspección

Desde 10 a 21 años
Cada 10 años

Más 21 a 34 años
Cada 8 años

Más 34 a 50 años
Cada 6 años

Más 50 a 71 años
Cada 4 años

Más 72 años en adelante
Cada 2 años

La verificación deberá incluir, además de los elementos enumerados en el artículo 1° de la presente, sus fijaciones, niveles, escuadra y estado de cargas a que estén sometidos.

Artículo 3° - Están eximidos de la obligación prevista en el artículo 2°, los inmuebles de planta baja destinados a vivienda, salvo que posean salientes de cualquier tipo que avancen sobre el espacio público de la acera. En el caso de viviendas de planta baja cuyas salientes no revistieran mayor peligrosidad, el propietario podrá solicitar a la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, que se le exceptúe de este tipo de obligación, que deberá concederla después de la primera inspección, siempre que el profesional que la efectúe, bajo su responsabilidad, así lo recomiende.

Artículo 4° - La Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, deberá implementar los mecanismos administrativos que resulten necesarios para la identificación de todos los inmuebles existentes en la Ciudad de Buenos Aires y la ubicación que les corresponda en la escala de antigüedad prevista en el artículo 2°.

Artículo 5° - Las inspecciones contempladas en esta ley podrán ser efectuadas por los profesionales y constructores mencionados en el Capítulo 2.5 "De los Profesionales y Empresas" del Código de Edificación -AD 630.17- en la medida de las competencias allí adjudicadas.

Artículo 6° - El profesional o constructor habilitado deberá realizar un informe detallado del estado de la fachada del edificio, donde se especifique, en el caso de requerirse, las intervenciones necesarias para la recuperación o consolidado. En este sentido, dicho informe deberá contener una caracterización de los daños encontrados, del tipo de intervenciones a realizar, los plazos recomendados para realizarlas y la tecnología apropiada para resolverlo.

En los casos de edificios de perímetro libre se deberá considerar fachada al frente, contrafrente y laterales. En los edificios construidos entre medianeras se deberá considerar fachada al frente y al contrafrente. En los casos de edificios de perímetro semilibre se deberá considerar fachada al frente, contrafrente y lateral.

El informe que realice el profesional habilitado se emitirá en tres ejemplares, uno para el propietario del inmueble, otro para el profesional y el tercero deberá quedar en poder de la autoridad de aplicación.

Artículo 7° - Los propietarios de inmuebles deberán acreditar haber cumplido con las inspecciones técnicas previstas, así como los trabajos de conservación que según las mismas se hubieran considerado necesarias. Deberán asimismo entregar a la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro la certificación del profesional interviniente sobre el cumplimiento de las obras precitadas.

Las obligaciones del párrafo precedente deberán ser satisfechas en un plazo no mayor a:

doce meses desde la entrada en vigencia de la presente Ley para los inmuebles cuya antigüedad supere los 72 años o aquellos que presenten deterioros manifiestos;

dos años de la entrada en vigencia de la presente ley por los propietarios de inmuebles de entre 51 y 71 años de antigüedad;
tres años de la entrada en vigencia de la presente ley por los propietarios de inmuebles de entre 35 y 50 años de antigüedad;
cuatro años de la entrada en vigencia de la presente ley por los propietarios de inmuebles de entre 22 y 34 años de antigüedad;
cinco años de la entrada en vigencia de la presente ley por los propietarios de inmuebles de entre 11 y 21 años de antigüedad.

Artículo 8° - En caso de incumplimiento se procederá a la inspección, mantenimiento y/o restauración de los elementos verificados, según corresponda gozando la

Administración de las prerrogativas descriptas en el Artículo 6.4.1.5 del Código de la Edificación.

Artículo 9° - Lo establecido en el Artículo anterior no excluye la aplicabilidad de las penalidades establecidas para las faltas contra la seguridad, el bienestar y la estética urbana.

Artículo 10° - El Poder Ejecutivo deberá adoptar a través del Banco de la Ciudad de Buenos Aires u otros medios a su alcance, las medidas necesarias para instrumentar créditos destinados a los propietarios que deban realizar obras de conservación exigidas por la aplicación de la presente ley.

Artículo 11° - La reglamentación de la presente ley deberá dictarse dentro de los noventa días de su promulgación y tendrá vigencia al décimo día de su publicación.

Artículo 12° - Comuníquese, etc.

CRISTIAN CARAM

MIGUEL ORLANDO GRILLO

LEY N° 257

Decreto N° 1.233/000

Artículo 1°.- Los propietarios de los edificios existentes en la Jurisdicción, deberán acreditar ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro, mediante la presentación de un Certificado de Conservación y un Informe Técnico, que han dado intervención a un profesional, quien dará cuenta con su firma del buen estado de los elementos de los mismos que a continuación se detallan:

- Balcones, terrazas y azoteas;
- Barandas, balaustres y barandales;
- Ménsulas, cartelas, modillones, cornisas, saledizos, cariátides, atlantes, pináculos, crestería, artesonados y todo tipo de ornamento sobrepuesto, aplicado o en voladizo;
- Soportales de cualquier tipo, marquesinas y toldos;
- Antepechos, muretes, pretilas, cargas perimetrales de azoteas y terrazas;
- Carteles, letreros y maceteros;
- Jaharros, enlucidos, revestimientos de mármol, paneles premoldeados, azulejos, mayólicas, cerámicos, maderas y chapas metálicas; todo otro tipo de revestimiento existente, utilizado en la construcción;
- Cerramientos con armazones de metal o madera y vidrios planos, lisos u ondulados, simples o de seguridad (laminados, armados o templados), moldeados y de bloques.

En todos los casos, las tareas de prevención se realizarán con el objeto de evitar accidentes, conservando la integridad de los elementos ornamentales de la fachada. En el caso de tener que proceder a la demolición de algún elemento, se solicitará previamente una autorización fundada técnicamente para realizarla, ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.

Las verificaciones deberán incluir el estado de sus fijaciones, niveles, escuadra y estado de carga de los mismos. En los casos en que corresponda efectuar tareas, deberán realizarse las tramitaciones correspondientes, y solicitar previamente en base al Informe Técnico la autorización correspondiente ante los organismos competentes.

Artículo 2°.- Los propietarios de edificios deberán presentar el Certificado de Conservación referido en el artículo precedente, de acuerdo con el modelo establecido en el ANEXO I que forma parte del presente decreto, con la periodicidad que se indica en el cuadro siguiente:

ANTIGÜEDAD DEL EDIFICIO PERIODICIDAD DE LA PRESENTACION DEL

CERTIFICADO DE CONSERVACION

Desde 10 años hasta 21 años inclusive Cada 10 años
Más de 21 años hasta 34 años inclusive Cada 8 año
Más de 34 años hasta 50 años inclusive Cada 6 años
Más de 50 años hasta 71 años inclusive Cada 4 años
De 72 años en adelante Cada 2 años

Artículo 3°.- La primera presentación del Certificado de Conservación deberá ser realizada en la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro dentro del plazo máximo que corresponda, conforme al siguiente detalle:

- a) Doce (12) meses, contados desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 257, para los inmuebles de 72 años de antigüedad en adelante, o aquéllos que presenten deterioros manifiestos;
- b) Dos (2) años, contados desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 257, para los inmuebles de más de 50 años de antigüedad, hasta 71 años de antigüedad inclusive;
- c) Tres (3) años, contados desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 257, para los inmuebles de más de 34 años de antigüedad, hasta 50 años de antigüedad inclusive;
- d) Cuatro (4) años, contados desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 257, para los inmuebles de más de 21 años de antigüedad, hasta 34 años de antigüedad inclusive;
- e) Cinco (5) años, contados desde la fecha de entrada en vigencia de la Ley N° 257, para los inmuebles de 10 años de antigüedad, hasta 21 años de antigüedad inclusive.

Artículo 4°.- La antigüedad de los edificios, a la que se refieren los artículos 2° y 3° del presente decreto, se computará desde la fecha del Certificado Final de Obra o, en el supuesto de no existir éste, desde la fecha de expedición del Certificado de Mensura en Propiedad Horizontal cuando corresponda, o desde su alta para el pago de las contribuciones que los gravan.

Artículo 5°.- El propietario deberá encomendar a un profesional la realización de una Inspección Técnica de aquellos elementos a los que hace referencia el artículo 1° del presente decreto. El profesional designado deberá confeccionar un Informe Técnico detallado, en el que se especificará el estado de los mismos, fundamentado de acuerdo con los lineamientos establecidos en el ANEXO II, que forma parte del presente. En caso de comprobarse una deficiencia edilicia, se especificarán los criterios a seguir para subsanarla y, al mismo tiempo, consolidar la seguridad

estructural comprometida. Dicho Informe deberá contener una categorización de los daños, del tipo de acciones a tomar, los plazos para concretarlas y la tecnología a aplicar para resolverlos, que deberán ser tenidas en cuenta al momento de las obras. Previo al comienzo de éstas, cuando eventualmente corresponda, se deberán cumplimentar las presentaciones y realizar los procedimientos establecidos en el Código de la Edificación y las demás normas vigentes.

Artículo 6°.- El Informe Técnico deberá ser presentado al propietario por el profesional interviniente en tres (3) ejemplares, los cuales deberán ser suscriptos por ambos, quedando uno en poder del propietario y los restantes en poder del profesional. Dicho informe deberá ser presentado a su vez en la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro dentro del término de noventa (90) días corridos contados a partir de la fecha de su suscripción, perdiendo en su defecto toda validez.

Para el caso que el propietario no realice las obras en los plazos recomendados, el profesional deberá presentar la tercera copia al vencimiento de éstos en la precitada repartición técnica.

Artículo 7°.- El profesional podrá, luego de cumplida la primera presentación determinada en el artículo 3° del presente decreto, modificar el plazo de presentación del siguiente Certificado de Conservación fijado en el artículo 2° del mismo, reduciéndolo conforme a la verificación que llevare a cabo en el lugar, y/o de la documentación que haya tenido a la vista probatoria de la realización de obras de mantenimiento y conservación preventivos, que le permitan respaldar tal determinación.

Artículo 8°.- El simple vencimiento del plazo previsto para la presentación del Certificado de Conservación, de conformidad con lo establecido en los artículos 2°, 3° y 6° del presente decreto, hará incurrir al propietario en incumplimiento en forma automática, dando lugar a la aplicación de las sanciones previstas tanto en el Régimen de Penalidades, como en, el Código de la Edificación, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 6.4.1.5 del mismo.

Artículo 9°.- Las fachadas a considerar en cada edificio de perímetro libre, serán: la del frente, la del contrafrente y las laterales. En los casos de perímetro semilibre serán: la del frente, la del contrafrente y la lateral. En los edificios construidos entre predios, deberá considerarse: la fachada del frente, la del contrafrente y los tratamientos existentes en los muros divisorios.

Artículo 10.- Las inspecciones, el Certificado de Conservación y el Informe Técnico serán efectuados por los profesionales mencionados en el Capítulo 2.5 "De los Profesionales y Empresas" del Código de la Edificación (AD 630.17), en la medida de los alcances allí adjudicados, debidamente registrados por el respectivo Consejo Profesional para esa tarea, de acuerdo a las normas que rijan sobre el particular. Deberán certificarse las firmas del Certificado de Conservación y del Informe Técnico, ante el Consejo Profesional respectivo.

Artículo 11.- La Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro confeccionará un padrón de todos los inmuebles existentes en jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires, en el cual constarán sus ubicaciones, sus tipologías, sus fechas de construcción, y/o su antigüedad, conforme se establezca a partir de lo determinado en el artículo 4° del presente decreto.

Artículo 12.- En base a los datos del padrón referido en el artículo precedente se confeccionará un archivo de seguimiento, en el que constará: la fecha de presentación de los Certificados de Conservación; las fechas de los vencimientos de las sucesivas presentaciones de los mismos; los datos identificatorios de los profesionales actuantes en cada caso; y los datos identificatorios del propietario y/o su representante legal, si así correspondiera.

Artículo 13.- La Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro confeccionará un listado de propietarios en mora, para la tramitación de la aplicación de las penalidades que corresponda imponer según el régimen vigente.

ANEXO I

CERTIFICADO DE CONSERVACION

FECHA DE PRESENTACION...../...../.....

DEL INMUEBLE

Ubicación.....

Datos Catastrales: Circunscripción ;; Sección;

.....; Manzana;.....Parcela;.....

Nº de Expediente de obra registrado:.....

DEL PROFESIONAL

Nombres y apellido del profesional:.....

Tipo y Nº de documento:.....

Título:.....; expedido por:.....:

Nº Mat. Prof.

Regiatio de tarea N°.....
Fecha de presentaci3n:...../...../.....

El que suscribe, declara que ha concurrido a la propiedad, que ha verificado, conforme al Art. 10 del Decreto Reglamentario de la Ley N° 257, el estado de sus elementos integrantes individualizados en el art3culo 1° de dicho Decreto, y certifica que los mismos se encuentran en buen estado de conservaci3n, de acuerdo con el Informe T3cnico adjunto, conforme al cu3l:

---- No se requirieron trabajos,
---- Se realizaron los trabajos recomendados.
(Marcar con una cruz lo que corresponda)

DE LA PROXIMA PRESENTACION

Fecha de la siguiente presentaci3n, de acuerdo al Art. 2° y 3° del referido Decreto:
...../...../.....

Fecha de la siguiente presentaci3n, de acuerdo a la evaluaci3n del profesional:
...../...../.....

Firma del Profesional

CERTIFICACION DE FIRMA DEL CONSEJO PROFESIONAL:

DEL PROPIETARIO

Nombres y apellido (1).....
Tipo y N° de documento (2).....
Direcci3n legal (3).....

FIRMA DEL PROPIETARIO

(1) En el caso de persona f3sica, nombre y apellido del propietario o del representante legal. En el caso de persona jur3dica, el nombre de su representante legal. En este caso deber3 demostrar personer3a en forma documentada. (2) N° de documento del firmante. (3) Domicilio legal del firmante.

ANEXO II

CONTENIDOS MINIMOS DEL INFORME TECNICO

Para evaluar el estado de conservación de los elementos de las fachadas

a) PARA TODOS LOS ELEMENTOS DE LAS FACHADAS

1. Relevamiento visual, debidamente documentado, de la totalidad de los elementos.
2. Constatación, debidamente documentada, de la ausencia de daños aparentes.

b) PARA LOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES (Art. 1º, incisos a), d) y f). Ley N° 257):

1. Comprobación, de la concordancia entre los planos de la obra y las estructuras existentes.
2. Comprobación, debidamente documentada, del correcto uso de las estructuras.
3. En caso de no contarse con los planos acordes con la obra ejecutada, o constatar la existencia de datos aparentes, o comprobarse el incorrecto uso de las estructuras, el profesional deberá evaluar la seguridad de los elementos estructurales comprometidos, arbitrando los medios necesarios para obtener datos fehacientes de los mismos, que le permitan realizar dicha evaluación.