

DECRETO N° 1.233/2000

NORMA DEROGADA

Buenos Aires, 28 de julio de 2000

Visto el Exp. N° 12.978-2000, por el cual tramita el proyecto de decreto reglamentario de la Ley N° 257, promulgada por Decreto N° 2.158-GCBA-99 (B.O.C.B.A. N° 826), y

CONSIDERANDO:

Que mediante dicha norma se incorporan nuevas obligaciones de los propietarios de inmuebles a las ya contempladas en el artículo 6.3.1.1 "Obligaciones del propietario relativas a la conservación de las obras" del Código de la Edificación (AD 630.75); se definen con precisión los componentes de las obras que deben preservarse en buen estado, concurriendo de tal modo a que se prevea con anticipación el riesgo por falla, ruina o colapso de los elementos constructivos que no estén correctamente mantenidos; y se especifica la periodicidad con que deberán inspeccionarse dichos componentes, dependiendo de su antigüedad y estado de conservación;

Que para determinar el universo de edificios a inspeccionar es menester crear un registro, y establecer los mecanismos administrativos que permitan realizar el seguimiento de su cumplimiento en tiempo y forma;

Que para poder instrumentar los mecanismos previstos, se torna imprescindible el dictado de una norma que determine la oportunidad y el modo en que, el organismo con competencia en el tema, llevará adelante el seguimiento y el control de su cumplimiento;

Que se hallan establecidas las excepciones directas y las pasibles de ser solicitadas a la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro;

Que se debe definir la forma en que se computará la antigüedad de cada edificio, para determinar la periodicidad de sus inspecciones;

Que para realizar las inspecciones, deben intervenir profesionales habilitados por sus respectivos Consejos, de acuerdo con los alcances que para cada caso establece el Código de la Edificación;

Que para la materialización por parte de los profesionales intervinientes de las respectivas inspecciones, y en función de la magnitud de los edificios a inspeccionar, es imprescindible estandarizar la forma de presentación de sus informes y la gestión resultante;



Que se deberán prever los términos de los plazos de vencimiento de las obligaciones, como así también el momento y la forma en la que el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires tomará a su cargo la inspección, el mantenimiento y/o la restauración de los edificios pertenecientes a propietarios que no hayan dado cumplimiento a sus obligaciones;

Por ello, en ejercicio de las atribuciones conferidas por los artículos 102 y 104 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires,

EL JEFE DE GOBIERNO
DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES
DECRETA:

(Nota al usuario: La Disposición de la Dirección General Fiscalización de Obras y Catastro Nº 1.330/2001, BOCBA 1252 del 10/08/2001, por su Art. 1º fija el día 19 de agosto de 2.000 como fecha de entrada en vigencia del presente Decreto, modificándose toda norma que establezca lo contrario, disponiendo por su Art. 2º que deben computarse a partir de dicha fecha los plazos establecidos en los artículos 2º y 3º)

Artículo 1º- 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.

Art. 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:

ANTIGUEDAD 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 años
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

Art. 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.



Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.



Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 14- El presente decreto será refrendado por los señores secretarios de Planeamiento Urbano y de Hacienda y Finanzas.

Art. 15- Dese al Registro, publíquese en el Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires, dese a la prensa, comuníquese al Banco de la Ciudad de Buenos Aires y para su conocimiento y demás efectos pase a la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.



ANEXO I

REGLAMENTACIÓN DE LA LEY N° 257 (B.O.C.B.A. N° 826)

CERTIFICADO DE CONSERVACION

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

DEL INMUEBLE

Ubicación:

Datos Catastrales: Circunscripción; ; Sección;

Manzana:; Parcela:

N° de Expediente de obra registrado:

DEL PROFESIONAL

Nombres y apellido del profesional:

Tipo y N° de documento:

Título:; expedido por:

N° Mat. Prof.

Registro de tarea N°:.....

Fecha de presentación:/...../.....

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 artículo 1° de dicho Decreto, y certifica que los mismos se encuentran en buen estado de conservación, de acuerdo con el Informe Técnico adjunto, conforme al cual:

---- No se requirieron trabajos,

---- Se realizaron los trabajos recomendados.

(Marcar con una cruz lo que corresponda)

DE LA PROXIMA PRESENTACION

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

Fecha de la siguiente presentación, de acuerdo a la evaluación del profesional:/...../.....

Firma del Profesional

CERTIFICACION DE FIRMA DEL CONSEJO PROFESIONAL:

DEL PROPIETARIO

Nombres y apellido (1).....



Buenos Aires Ciudad



Seclyt

tipo y N° de documento (2)

Dirección Legal) (3):

FIRMA DEL PROPIETARIO

(1) En el caso de persona física, nombre y apellido del propietario o del representante legal. - En el caso de persona jurídica, el nombre de su representante legal. En este caso deberá demostrar personería en forma documentada. - (2) N° de documento del firmante - (3) Domicilio legal del firmante.



ANEXO II

REGLAMENTACIÓN DE LA LEY N° 257 (B.O.C.B.A. N° 826)

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. 1°, incisos a), d) y f), Ley N° 257): *(Nota al usuario: Véase Artículo 6.3.1.1 del Código de la Edificación)*

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.

