

LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES

LEY Nº 257/LCABA/99

Buenos Aires, 30/09/1999

LA LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES SANCIONA CON FUERZA DE LEY:

Artículo 1º: Incorpórese 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:

- a) balcones, terrazas y azoteas;
- b) barandas, balaustres y barandales;
- e) ménsulas, cartelas, modillones, cornisas, saledizos, cariátides, atlantes, pináculos, crestería, artesonados y todo tipo de ornamento sobrepuesto, aplicado o en voladizo;
- d) soportales de cualquier tipo, marquesinas y toldos;
- e) antepechos, muretes, pretilos, cargas perimetrales de azoteas y terrazas;
- 1) carteles, letreros y maceteros;
- g) jaharros, enlucidos, revestimientos de mármol, paneles premoldeados, azulejos, mayólicas, cerámicos, maderas y chapas metálicas; todo otro tipo de revestimientos existente utilizados en la construcción;
- h) 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 2º: 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 1º, con la periodicidad que se detalla a continuación:

Antigüedad del edificio:

Periodicidad de la inspección: desde 10 a 21 años: cada 10 años; más de 21 a 34 años: cada 8 años; más de 34 a 50 años: cada 6 años; más de 50 a 71 años: cada 4 años; más de 72 años en adelante: cada 2 años.

La verificación deberá incluir, además de los elementos enumerados en el artículo 1º de la presente, sus fijaciones, niveles, escuadra y estado de carga.

Artículo 3º: Están eximidos de la obligación prevista en el artículo 2º, los inmuebles de planta baja destinados a vivienda, salvo que posean salientes de

www.consorciofacil.com.ar

NOTA: Esta Norma no se debe tomar como texto oficial de la misma, puede contener errores de transcripción no deseados. Para obtener el texto oficial de ésta Norma, por favor diríjase a alguna web oficial del Gobierno de la República Argentina. Consorciofacil no se responsabiliza por el uso que se le pueda dar a éste documento.

Fernanda B. Gregorini – Contadora Pública – Administradora de Consorcios

Matrícula No. 266-221 – Registro Público de Adm. de Cons. No. 3621
Santiago del Estero 2036 Piso 8 dto. C – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Argentina
Tel.: (54 11)4305-3837 – e-mail: info@consorciofacil.com.ar

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 4º: 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 2º.

Artículo 5º: 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 6º: 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 7º: 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:

- a) doce meses desde la entrada en vigencia de la presente Ley para los inmuebles cuya antigüedad supere los 72 años u aquellos que presenten deterioros manifiestos;
- b) dos años de la entrada en vigencia de la presente ley por los propietarios de inmuebles de entre 51 y 71 años de antigüedad;
- c) tres años de la entrada en vigencia de la presente ley por los propietarios de inmuebles de entre 35 y 50 años de antigüedad;
- d) cuatro años de la entrada en vigencia de la presente ley por los propietarios de inmuebles de entre 22 y 34 años de antigüedad;
- e) cinco años de la entrada en vigencia de la presente ley por los propietarios de inmuebles de entre 11 y 21 años de antigüedad.

www.consorciofacil.com.ar

NOTA: Esta Norma no se debe tomar como texto oficial de la misma, puede contener errores de transcripción no deseados. Para obtener el texto oficial de ésta Norma, por favor diríjase a alguna web oficial del Gobierno de la República Argentina. Consorciofacil no se responsabiliza por el uso que se le pueda dar a éste documento.

Fernanda B. Gregorini – Contadora Pública – Administradora de Consorcios

Matrícula No. 266-221 – Registro Público de Adm. de Cons. No. 3621
Santiago del Estero 2036 Piso 8 dto. C – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Argentina
Tel.: (54 11)4305-3837 – e-mail: info@consorciofacil.com.ar

Artículo 8º: 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 Art. 6.4.1.5 del Código de la Edificación.

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

Artículo 10º: 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 11º: 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 12º: Comuníquese, etc.

DATOS COMPLEMENTARIOS

Ley N° 257 (Expediente N° 66.556-99)

Ámbito de aplicación: Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Sanción: 30 de Septiembre 1999

Promulgación: 12 de Noviembre de 1999

Publicación: BOCBA N° 826 24 de Noviembre 1999

www.consorciofacil.com.ar

NOTA: Esta Norma no se debe tomar como texto oficial de la misma, puede contener errores de transcripción no deseados. Para obtener el texto oficial de ésta Norma, por favor diríjase a alguna web oficial del Gobierno de la República Argentina. Consorciofacil no se responsabiliza por el uso que se le pueda dar a éste documento.