

CONSERVACIÓN DE FACHADAS (ex Ley 257 y 6116)

5.1.2 CODIGO DE EDIFICACIÓN - Conservación de Fachadas

Se considera fachada al frente de un inmueble y a todo lo lindante con la Línea Oficial, contemplando ello también todo frente, contrafrente y lateral lindante al espacio público. En los casos de complejos edilicios donde existen edificios de perímetro libre y semi libre, se debe considerar fachada al frente, contrafrente y laterales, siempre que el predio donde están implantados sean de acceso público, libre e irrestricto.

El propietario de un inmueble está obligado a conservar y mantener las mismas en perfecto estado en lo relativo a su uso, seguridad, higiene y estética.

El aspecto exterior de un inmueble debe conservar en buen estado por renovación del material, revoque, pintura y mantenimiento de los siguientes elementos, no siendo taxativo el siguiente listado:

- a. Balcones, terrazas y azoteas;
- b. Barandas, balaustres y barandales;
- c. 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, pretilas, cargas perimetrales de azoteas y terrazas;
- f. Carteles, letreros y maceteros;
- g. Jaharros, enlucidos, revestimientos de mármol, paneles premoldeados, azulejos, mayólicas, cerámicos, maderas, chapas metálicas y todo otro tipo de revestimientos existentes utilizados en la construcción;
- h. Cerramientos con armazones y vidrios planos, lisos u ondulados, simples o de seguridad (laminados, armados o templados), moldeados y de bloques;
- i. Conductos e instalaciones;
- j. Soporte de antenas y antenas;

Los propietarios de inmuebles están obligados a acreditar una única e improrrogable certificación técnica sobre el estado de los elementos listados, con la periodicidad que se detalla a continuación:

Antigüedad del Edificio	Periodicidad de la inspección
Desde 15 a 25 años	Cada 15 años
Más 25 a 35 años	Cada 12 años
Más 35 a 45 años	Cada 10 años
Más 45 a 55 años	Cada 9 años
Más 55 a 70 años	Cada 5 años
Más de 70 años en adelante	Cada 4 años

La verificación debe incluir, además de los elementos enumerados en el listado precedente, sus fijaciones, niveles, escuadra y estado de cargas a que estén sometidos.

Están eximidos de la citada certificación técnica:

- a. Los inmuebles de planta baja que no excedan los cuatro metros (4,00 m) de altura en su fachada al frente, salvo que posean salientes de cualquier tipo que avancen sobre el espacio público de la acera.
- b. Los inmuebles destinados sólo a vivienda que en su fachada al frente excedan los cuatro

metros (4,00 m) hasta los nueve metros (9,00 m) de altura y se encuentren retirados, como mínimo, tres metros (3,00 m) de la Línea Oficial, salvo que posean salientes de cualquier tipo que avancen sobre el espacio público de la acera.

En los casos de eximición mencionados, que posean salientes de cualquier tipo y que las mismas no revistieran mayor peligrosidad para sí o para terceros, el propietario puede solicitar, al Organismo Competente en la materia, que se le exceptúe de este tipo de obligación.

El Organismo Competente en la materia identificará todos los inmuebles existentes en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la ubicación que les corresponde en la escala de antigüedad prevista, a los efectos de llevar el control del cumplimiento de lo establecido.

Las certificaciones deben ser efectuadas por profesionales con alcances de título en la materia y que su categoría y matrícula los habiliten.

El profesional interviniente debe realizar un informe detallando del estado de la fachada al frente del edificio, suscribiendo con una única certificación técnica, que el edificio se encuentra sin riesgo para la seguridad en cuanto al estado de conservación edilicia.

Las obligaciones del presente artículo no excluyen la aplicabilidad de las penalidades establecidas para las faltas contra la seguridad, el bienestar y la estética urbana, que como propietario le corresponde.

Se establecen en los Reglamentos Técnicos los requisitos administrativos y formales para dar cumplimiento al presente artículo.

RT-050102-020601-01 VERSIÓN: 1

1. Sujeto Obligado

A los efectos de acreditar el cumplimiento de las obligaciones relativas al mantenimiento de los elementos enumerados en el artículo 5.1.2 del Código de Edificación, el sujeto obligado, deberá presentar ante la Dirección General de Fiscalización y Control de Obras, un Certificado de Conservación y el correspondiente

Informe Técnico suscripto por un profesional matriculado, donde se acreditará el buen estado de conservación de todos los elementos detallados en el artículo 5.1.2 del Código de Edificación o, de corresponder, la solicitud del Certificado de Eximición.

2. Conservación de Fachadas

La Dirección General de Fiscalización y Control de Obras controlará el cumplimiento de las obligaciones del propietario, relativas al mantenimiento de los elementos enumerados en el artículo 5.1.2 del Código de Edificación.

Con el fin de determinar el universo de edificios a evaluar, existirá una nómina de los mismos, y se establecerán los mecanismos administrativos que permitan realizar el seguimiento de su cumplimiento en tiempo y forma.

En las verificaciones, deberán intervenir profesionales habilitados por sus respectivos Consejos, de acuerdo con los roles que para cada caso establece el Código de Edificación, con el fin de establecer el otorgamiento o no, del correspondiente Certificado de Conservación o Eximición.

3. Periodicidad

El Informe Técnico y el Certificado de Conservación referido en el artículo precedente, deberán ser presentados con la periodicidad establecida en el artículo 5.1.2 del Código de Edificación.

Se tomará como fecha cierta para contabilizar la antigüedad de los edificios, la fecha del Certificado Final de Obra o, en el supuesto de no existir este, desde la fecha de registro del Plano de Obra. En los casos excepcionales que no existan ninguno de los planos mencionados, se tomará la fecha de expedición del Certificado de Mensura en Propiedad Horizontal, o desde su alta para el pago de las contribuciones que los gravan.

4. Tramitación

El sujeto obligado iniciará el trámite a través del portal web <https://instalaciones.agcontrol.gob.ar/> o el que en un futuro lo reemplace, y a través del mismo, seleccionará a un profesional matriculado con incumbencia en la materia.

El Informe Técnico y el Certificado de Conservación, suscripto por el mencionado profesional que certifica el buen estado de conservación, deberán tramitarse de acuerdo con el modelo establecido en el Sistema web “Fachadas Registradas”, al que ingresará a través del link: <http://fachadas.agcontrol.gob.ar> o el que en un futuro lo reemplace.

Cátedra Marcus