

## LEGISLATURA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES

### LEY N° 257/99

INCORPORA UN PÁRRAFO AL ARTÍCULO 6.3.1.1 - OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO RELATIVAS A LA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DEL CÓDIGO DE LA EDIFICACIÓN - MANTENIMIENTO EN BUEN ESTADO DE BALCONES, TERRAZAS Y AZOTEAS - TAREAS DE PREVENCIÓN PARA EVITAR ACCIDENTES - DEMOLICIÓN - INSPECCIÓN TÉCNICA DE INMUEBLES

Buenos Aires, 30 de septiembre de 1999

**LA LEGISLATURA DE LA CIUDAD  
AUTONOMA 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 la 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, pretilas, cargas perimetrales de azoteas y terrazas;

carteles, letreros y maceteros;

jaharros, enlucidos, revestimientos de mármol, paneles premoldeados, azulejos, mayólicas, cerámicas, 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.

Art. 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

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.

Art. 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.

Art. 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°.

Art. 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.

Art. 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.

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

Art. 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 Art. 6.4.1.5 del Código de la Edificación.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 12 Comuníquese, etcétera.

