

INFORME LEY 257. ACLARACIONES PARA SU APLICACIÓN

Este documento se basa en la original Ley 257/99 y sus posteriores modificaciones conforme la Ley 6116 /2018, Decreto 151/2019 y el Anexo IV de la Resolución 2019-405-GCABA-AGC

1.- Existen solamente 2 alternativas de presentaciones: Emisión del Certificado de Conservación o Solicitud de Eximición en el caso de inmuebles que cumplan con las disposiciones de los incisos 3.1,3.2,3.3 del artículo 3 de la Ley 6116.

Es decir que el edificio debe estar en condiciones correctas de mantenimiento al momento en que los propietarios soliciten a un profesional la realización del informe técnico en cumplimiento de la Ley 257. Caso contrario no se puede emitir el Certificado de Conservación. O sea que no existe la posibilidad de otorgar plazos de obra ni sus ampliaciones.

2.- Para el caso de solicitar una Eximición, se deberá informar la altura del frente del edificio obtenida medición in situ o según plano, en cuyo caso se debe corroborar si la información así obtenida responde a la realidad.

3.- En los casos de edificios de perímetro libre o semi libre se debe considerar fachada al frente, contrafrente y laterales, siempre que el predio sea de acceso público, libre e irrestricto. O sea que los contrafrentes y laterales no deben ser incluidos en el informe si limitan con un espacio privado restringido al público.

4.- Los archivos a adjuntar en la solapa del Comitente deben estar en formato PDF y no puede superar los 2MB.

5.- En el sistema del GCBA se deben seleccionar aquellos elementos del inmueble que deben ser motivo de análisis indicando la correspondiente cantidad. Por ejemplo: Balcones 7, Aires Acondicionados 10 etc.

6.- El sistema admite la inclusión de un máximo de 20 fotos, estableciéndose un mínimo de 3.

7.- Se puede solicitar la modificación de la superficie del inmueble y la gubernamentalidad del mismo, avalando el pedido con la documentación correspondiente. Dicha solicitud será evaluada por la AGC para su eventual aprobación y continuación del trámite.

8.- No se adjunta la Encomienda y el Informe firmados a la plataforma. Ahora el profesional imprime el archivo de Encomienda por duplicado, lo firma en original y lo presenta en el CPAU. Se unificaron la Encomienda y el Informe en un solo pdf.

Las presentaciones aprobadas por el CPAU con plazos de obra y/o ampliaciones de plazo seguirán su curso hasta la fecha que el profesional indicó.

9.- Los errores que el sistema presente, por ejemplo: *no aparece el certificado de conservación o no se puede generar la boleta, o no permite cargar los datos del comitente*, deben ser reportados a: conservacionedilicia@buenosaires.gob.ar.

10.- La fecha de la próxima presentación para el cumplimiento de la Ley 257 la define el sistema. No obstante ello el profesional interviniente puede presentar a los propietarios, y en forma adicional a la información que se carga en el correspondiente sistema del GCBA, un informe en el que conste una sugerencia sobre las tareas básicas que conviene realizar para mantener la fachada en correctas condiciones de mantenimiento.

11.- Es importante hacer recordar a los propietarios que, al margen de los plazos para la certificación técnica que otorga la Ley 6116 en su Art. 2º, los propietarios son, de acuerdo con el Código de Edificación y el Código Civil y Comercial de la Nación, responsables del mantenimiento del edificio y de los daños que pueda producir la mala conservación de la fachada, exista o no una Ley 257 de acuerdo con los siguientes enunciados

-Código de Edificación. Ley 6100

Artículo. 5. 1 *“Los propietarios de toda edificación, los copropietarios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal y Condominio, así como los superficiarios, usufructuarios, usuarios, tenedores, fiduciarios o beneficiarios de fideicomisos, están obligados a conservar o mantener el terreno, el inmueble, la obra y las instalaciones en óptimas condiciones de seguridad, higiene y salubridad e informar su estado de acuerdo lo que fijen los Reglamentos Técnicos. ”*

-Código Civil y Comercial:

Artículo 1757: hecho de las cosas y actividades riesgosas. *“Toda persona responde por el daño causado por el riesgo o vicio de las cosas o de las actividades que sean riesgosas o peligrosas por su naturaleza, por los medios empleados o por las circunstancias de su realización. La responsabilidad es objetiva. No son eximentes la autorización administrativa para el uso de la cosa o la realización de la actividad, ni el cumplimiento de las técnicas de prevención”.*

Artículo 1758. Sujetos responsables. *“El dueño y el guardián son responsables concurrentes del daño causado por las cosas. Se considera guardián a quien ejerce, por sí o por terceros, el uso, la dirección y el control de la cosa, o a quien obtiene un provecho de ella. El dueño y el guardián no responden si prueban que la cosa fue usada en contra de su voluntad expresa o presunta”.*

12.- El profesional que realizó en una determinada fecha el análisis y estudio de los elementos que la norma indica, y arribó a las conclusiones que le permitieron extender el certificado de conservación, es responsable por lo inspeccionado en ese momento.

Su responsabilidad no se puede extender más allá de ello por cuanto, en brevísimos plazos pueden haberse modificado las condiciones del edificio con una ocupación indebida de balcones por cierres no permitidos o por la colocación de sobrecargas que no existían al

momento de la inspección como por ejemplo piletas plásticas, maceteros parrillas, dispositivos para gimnasia etc., o haberse producido falencias no existentes al momento de la visita.

13.- Se aconseja a los profesionales que realicen un exhaustivo estudio de los elementos a controlar y adicionalmente a la información cargada en el sistema respalden la emisión del Certificado de Conservación con un escrito sobre las tareas realizadas y con las explicaciones que cada caso pueda merecer indicando por ejemplo que no se hicieron cateos ni otros análisis invasivos pues no había indicios que llevaran a esa necesidad. O en su caso, solicitar dichos estudios si la situación de algunos elementos de la fachada lleva a dudas, todo ello al margen de las presentaciones oficiales que solicita el GCBA.

De tal manera el profesional tendrá suficiente material e información para responder ante los reclamos que pueda recibir ante un eventual incidente.

14.- Cabe señalar también la necesidad de que el profesional evalúe la tarea que deberá realizar en función de las características del edificio y otras particularidades del caso, y pacte un honorario digno que le permita afrontar correctamente su función. Para ello, remitirse a los honorarios sugeridos del CPAU es una buena opción.

15.- Al respecto se sugiere la aplicación del artículo 1.13 Honorarios por tiempo empleado, considerando un básico de 8 horas de trabajo. Dichos artículo puede ser consultado en la página web del CPAU www.cpau.org, en la barra de la derecha: Honorario sugerido.