

## **Conservación y mantenimiento de las fachadas (Ordenanza Nº 12562/ Decreto Nº 1745)**

**Publicado por admin en Ordenanzasel 26-Mayo-2009**

Texto de la O. M. 12.562 y el Decreto Reglamentario 1.745, con relación a la CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE LAS FACHADAS Y MUROS DE LOS EDIFICIOS PUBLICOS Y PRIVADOS CON MAS DE 10 AÑOS DE ANTIGÜEDAD Y MAS DE 9 MTS. DE ALTURA

**Expediente D.E.: 18435-7-86**

**Expediente H.C.D.: 2131-D-1998**

**Nº de Registro:** O-6805

**Fecha de Sanción:** 29-04-1999

**Fecha de Promulgación:** 11-05-1999

### **ORDENANZA Nº 12562**

**Artículo 1º-** Declárase de interés público la inspección obligatoria, conservación y mantenimiento de las fachadas y muros medianeros de los edificios públicos y privados que posean una altura superior a los nueve (9) metros y tengan, además, una antigüedad de más de diez (10) años, contados a partir de la firma del Certificado Final de Obra o bien de su incorporación de oficio en el Catastro Municipal.

**Artículo 2º-** El propietario del inmueble, su apoderado autorizado, o, en los casos de inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal, el administrador en su carácter de representante legal del consorcio ante las autoridades administrativas, deberán presentar un informe anual sobre el estado de conservación de las fachadas y muros medianeros incluyendo todos los elementos orientados hacia la vía pública.

**Artículo 3º-** El informe mencionado en el artículo anterior deberá ser presentado anualmente, suscripto por un profesional matriculado y con la visación del Colegio Profesional correspondiente y la constancia del aporte a la Caja Previsional respectiva. El primer informe deberá presentarse ante la Dirección de Obras Privadas de la Municipalidad, dentro de los ciento ochenta (180) días corridos de reglamentada la presente, quedando facultado el Departamento Ejecutivo a realizar la incorporación de los edificios del Partido de General Pueyrredon al mecanismo dispuesto, en forma gradual, comenzando por los más antiguos y de mayor altura.

**Artículo 4º-** La Municipalidad, ante la constatación de riesgos para la seguridad pública, dispondrá las medidas preventivas de protección que pudieran corresponder e intimará al responsable para que en un plazo perentorio de hasta diez (10) días corridos repare las deficiencias consignadas, bajo apercibimiento de aplicar las sanciones que establece el artículo 5º y disponer la Municipalidad los trabajos necesarios con intervención de su personal o terceros contratistas a costa del propietario o consorcio, según corresponda.

**Artículo 5º-** El incumplimiento de las obligaciones establecidas en la presente será sancionado con multas que podrán oscilar entre cinco (5) y cien (100) sueldos mínimos vigentes para el agente municipal mayor de 18 años de edad, que cumpla horario normal completo de la Administración Pública Municipal, conforme a la escala que determine la reglamentación.

**Artículo 6º-** Deróganse las Ordenanzas Nos. 6677, 6763 y 7067.

**Artículo 7º-** Comuníquese, etc.

Expediente D.E. 18435/07/1986

Fecha: 05/07/2002

**DECRETO N° 1745**

**ARTÍCULO 1º-** Modifíquese los Artículos 2º, 3º, 4º, 5º, 6º, 7º y 10º del Decreto N° 1572/00, los que quedarán redactados de la siguiente forma:

**"Artículo 2º-** Los propietarios de los edificios que reúnan las características establecidas en el Artículo 1º de la Ordenanza 12562 están obligados a verificar periódicamente, reparar y mantener en buen estado de conservación los siguientes elementos constructivos dispuestos en fachadas y muros divisorios expuestos:

- a) Balcones.
- b) Parapetos de terrazas y azoteas.
- c) Barandas, barandales y balaustres.
- d) Ornamentos superpuestos aplicados o en voladizos a fachadas y muros externos.
- e) Soportes, marquesinas y toldos.
- f) Estructura resistente expuesta en fachadas y medianeras.
- g) Antepechos, muretes y cargas perimetrales de azoteas y terrazas.
- h) Carteles, letreros y maceteros.
- i) Enlucidos, paneles premoldeados, mayólicas, mármoles, azulejos, cerámicos, maderas, chapas metálicas y todo otro tipo de revestimiento utilizado en la construcción.
- j) Cuerpos salientes y cerramientos de cualquier material.
- k) Carpinterías metálicas, de madera o de cualquier otro material, con la totalidad de sus componentes constructivos y sus cerramientos.
- l) Desagües, ventilaciones, instalaciones de aire acondicionado o cualquier aditamento complementario a fachadas o muros medianeros.
- m) Patios de aire y luz.

Los elementos constructivos que no estén descriptos en la presente nómina y que por la condición particular del proyecto del edificio estén ubicados en la proximidad de la vía pública y/o muros divisorios serán considerados en los alcances del presente Artículo.

**"Artículo 3º-** El informe Técnico dispuesto por el Artículo 2º de la Ordenanza 12562, deberá ser suscripto por profesional con incumbencias, de conformidad a lo establecido por el Artículo 3º de la citada norma, y deberá contener como mínimo los siguientes contenidos:

- a) Descripción detallada del estado de conservación de los elementos constitutivos de las fachadas del edificio, entendiendo que en aquellos, casos de edificios de Perímetro Libre, se deberá considerar fachada al frente, contrafrente y laterales del mismo y patios de aire y luz. En los restantes casos se deberán considerar fachada al frente, contrafrente y sectores expuestos de los muros divisorios.
- b) Exposición fotográfica de los cates donde se identifique claramente las patologías constructivas de los subsistemas componentes de las fachadas.
- c) Ensayos y cates en que sean necesarios, según criterio del profesional y/o la Municipalidad.
- d) Diagnóstico: sintomatología y causas aparentes que determinan las lesiones presentadas y detectadas.
- e) Descripción de las reparaciones propuestas y/o a ejecutar con los procedimientos constructivos y tipo de materiales a utilizar.

El presente informe será emitido en tres ejemplares: uno para el propietario del inmueble, su apoderado o administrador, otro para el profesional y el tercero deberá quedar en poder de la autoridad de aplicación.

**Artículo 4º-** El informe técnico será presentado ante el Departamento de Inspección de Obras y Control

del Espacio Público.

Si en dicho informe el profesional actuante manifiesta que NO existe deterioro alguno de la estructura resistente y de los demás componentes físicos (descriptos en el Art. 2º) constitutivos de la/s fachada/s, muros medianeros y patios de aire y luz que comprometa la seguridad pública, el Departamento extenderá un Certificado de Cumplimiento de Verificación Técnica – Ordenanza 12562, el cual deberá exhibirse obligatoriamente en un lugar visible de la recepción del edificio.

**Artículo 5º-** La inspección Municipal estará facultada para requerir al propietario, encargado, administrador o responsable de los edificios sujetos a verificación, la exhibición del Certificado de Cumplimiento de Verificación Técnica – Ordenanza 12562. En caso de incumplimiento se labrará un Acta de Inspección en la cual se otorgará un plazo perentorio para la presentación del informe Técnico bajo apercibimiento de labrar Acta de Constatación, conforme lo establecido en el Artículo 5º de la Ordenanza citada.

**Artículo 6º-** El informe Técnico se presentará en forma anual, a partir de la fecha de entrega del Certificado de Cumplimiento de la Verificación Técnica descripto en el Artículo 4º, para los edificios cuya antigüedad se presentará cada tres (3) años. El Departamento de Inspección de Obras y Control del Espacio Público podrá requerir una periodicidad menor para la presentación del informe Técnico, si lo considera necesario para salvaguardar la seguridad pública, como así también el profesional actuante podrá sugerir una inspección y nuevo informe, en un tiempo menor a los tres años, sujeto a aprobación Municipal.

**Artículo 7-** Si del informe Técnico y/o la Inspección surge que se han observado deterioros manifiestos en los componentes constructivos de la/s fachada/s que representen riesgo para la seguridad pública ante posibles desprendimientos y caídas de materiales, el propietario del edificio, su apoderado o administrador deberán implementar de inmediato las medidas de protección que pudieran corresponder a efectos de salvaguardar la seguridad pública e inhabilitar los sectores de la edificación que encuentren comprometidos con el uso de los ocupantes (balcones, etc) y los sectores de la vía pública en concordancia con las partes del edificio. Los trabajos de reparación de los deterioros indicados en el informe Técnico deberán iniciarse dentro de los 180 días, para lo cual se solicitará el correspondiente permiso para ejecutar tareas de mantenimiento y/o reparación de fachadas, bajo apercibimiento de labrar Acta de Constatación y ser derivada al Tribunal Municipal de Faltas.

**Artículo 10º-** La solicitud de permiso para ejecutar tareas de mantenimiento y/o reparación de fachadas de edificios se ingresará por el Departamento de Inspección de Obras y Control del Espacio Público, acompañada de los contratos profesionales correspondientes, una copia del informe Técnico en los términos que describe el Artículo 3º, visados por el Colegio respectivo, copia de los boletos de aportes provisionales del/los profesional/les actuante/s y un certificado de cobertura de riesgos de trabajo (ART) del personal que efectuará las reparaciones.

**ARTÍCULO 2-** El presente Decreto será refrendado por el señor Secretario de OBRAS Y PLANEAMIENTO URBANO.

**ARTÍCULO 3º-** Regístrese. Dése al Boletín Municipal, intervenga el Departamento Inspección de Obras y Control del Espacio Público para su notificación a los Colegios Profesionales y Entidades respectivas y tomen conocimiento la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano, la Subsecretaría de Planeamiento Urbano, Direcciones de Obras Públicas, de Obras Privadas y Secretaría Legal y Técnica para su comunicación a los Tribunales de Faltas.

CAPHBPA – Circular N° 12