

Construcción

Cambios en la Ley 257 de conservación de fachadas

La ampliación del período de validez del certificado genera controversias respecto a la responsabilidad del profesional firmante.



Fachadas. El Código de Edificación modifica los plazos de validez del certificado de conservación de fachada.

Paula Baldo

El nuevo **Código de Edificación** modifica la Ley N°257 para la conservación de fachadas con la extensión de los plazos de validez del certificado de conservación. En septiembre, la **Agencia Gubernamental de Control** (AGC) a cargo de la reglamentación de la Ley dispuso la adecuación del sistema de registro on line para cumplir lo dispuesto por los legisladores a fines de diciembre de 2018.

Por ejemplo, el **plazo de validez del certificado** se llevó de 2 a 4 años para un edificio de más de 70 años. Y el rango más extenso, 15 años, corresponde a las construcciones de entre 15 y 20 años. Frente a esta situación, los profesionales alertan sobre una “zona gris” en cuanto a su responsabilidad en la realización del informe. Si al evaluar el inmueble el profesional considera que no está apto para alcanzar la certificación por el plazo que estipula la ley, **el sistema impide tramitar el certificado por un plazo menor**. Algo que antes de la reforma sí era posible.

“El sistema informático no permite al profesional responsable ejercer su derecho y obligación de evaluar al inmueble estableciendo un dictamen de su **condición técnica**, el cual derivará en los años que correspondan a la próxima evaluación según su real condición constructiva”, señala la arquitecta Ana María Elguero en una nota enviada al AGC.

Fuentes de la agencia confirmaron a ARQ haber recibido requerimientos por este tema y la respuesta para todos es la misma: como autoridad de aplicación, la AGC realizó la reglamentación siguiendo al pie de la letra la ley sancionada por la Legislatura y es en ese ámbito en el que se deben tratar las objeciones planteadas. “Si la AGC accediera al reclamo y habilitara un plazo de vigencia menor para el certificado, estaría incumpliendo la normativa vigente”, señala la misma fuente.

La controversia es tal que llevó a CAVERA (Cámara de la Vivienda y Equipamiento Urbano) a dictar un **curso sobre el impacto de esta medida**, a cargo de Elguero. Se dictará el 21 y 28 de noviembre, de 10 a 13hs (cavera@cavera.org.ar).

El texto que el colectivo de profesionales presenta a la AGC insiste en que **la normativa en ningún lado excluye la valoración del profesional** y deja en claro que “no se cuestiona la Ley 6.116”, sino que se señala un “error en la implementación procedimental” que va en contra del espíritu de la misma. “La carga de datos en una plataforma informática debe estar al servicio de las acciones que impone la Ley en pos de la seguridad edilicia; y no ser un elemento de limitación del derecho y la jurisprudencia”. Finalmente, expresa: “Resulta imperioso que la carga de datos implemente las opciones de plazo de obra y adjudicación de plazos a cargo del profesional que, se reitera, obviamente no podrá exceder los períodos máximos que la Ley establece”.

Por su parte, desde la AGC aclaran que la imposibilidad de acortar el plazo de vigencia del certificado apunta a **proteger a los consorcistas** frente a una eventual connivencia del administrador y el profesional a cargo de emitir el certificado. Es decir, hacerlo por un plazo menor al posible para repetir el trámite con mayor asiduidad a la supuestamente necesaria y generar un gasto mayor al consorcio. Así planteado, pagan justos por pecadores, ya que el profesional eventualmente afronta la posibilidad de firmar aunque no esté de acuerdo.